



# ОТЧЕТ № 1500/25

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

**Дата оценки по состоянию на: «28» ноября 2025 г.**

**г. Москва 2025 г.**



## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1500/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 39 от «25» ноября 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 1500/25 и Приложений, составленных «28» ноября 2025 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки	
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>



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

	<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	«28» ноября 2025 г.	
Дата осмотра	«28» ноября 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «25» ноября 2025 г.- «28» ноября 2025 г.	
Дата составления Отчета	«28» ноября 2025 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 1500/25 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
<b>Используемые стандарты оценки</b>		
<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	





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	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	106 892 015	Не применялся	106 892 015
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	136 502 238	Не применялся	136 502 238
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	152 576 210	Не применялся	152 576 210
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	166 946 848	Не применялся	166 946 848
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	101 126 160	Не применялся	101 126 160



№ 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	102 330 634	Не применялся	102 330 634
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	109 520 696	Не применялся	109 520 696
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	126 128 673	Не применялся	126 128 673
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	167 397 258	Не применялся	167 397 258
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	164 598 399	Не применялся	164 598 399
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	171 081 034	Не применялся	171 081 034
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	104 391 983	Не применялся	104 391 983



№ 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	104 391 983	Не применялся	104 391 983
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	79 375 690	Не применялся	79 375 690
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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	102 117 109	Не применялся	102 117 109
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	122 015 828	Не применялся	122 015 828
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	104 167 375	Не применялся	104 167 375



№ 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	104 282 577	Не применялся
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	128 432 620	Не применялся
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	128 432 620	Не применялся
			<b>2 830 242 108</b>	
				<b>2 830 242 108</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 830 242 108 (два миллиарда восемьсот тридцать миллионов двести сорок две тысячи сто восемь) 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. Основание для проведения оценки .....	10
1.2. Задание на оценку .....	10
1.3. Применяемые стандарты оценки.....	14
1.4. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное.....	15
1.5. Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения).....	15
1.6. Ограничения оценки в соответствии с разделом III Федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, если они известны на момент составления задания на оценку .....	15
1.7. Сведения о Заказчике оценки.....	16
1.8. Сведения об Оценщике.....	16
1.9. Основные факты и выводы .....	17
1.10. Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	17
1.11. Пределы применения полученных результатов .....	23
1.12. Определение вида оцениваемой стоимости.....	23
1.13. Последовательность определения стоимости объекта оценки.....	24
1.14. Классификация основных средств.....	25
1.15. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	26
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>27</b>
2.1. Общее описание жилого комплекса.....	27
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки .....	28
2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки.....	35
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>36</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.....	36
3.2. Классификация и сегментация рынка недвижимости.....	39
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	40
3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы. Итоги II квартала 2025 г. ....	45
3.5 Анализ ликвидности Объекта оценки.....	55
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>56</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....</b>	<b>57</b>
5.1 Затратный подход.....	57
5.2. Сравнительный подход.....	57
5.3. Доходный подход .....	58
5.4 Выводы.....	58
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>59</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	61
6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	75
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>76</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>81</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>82</b>
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	82
Приложения.....	82





# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 39 от «25» ноября 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года.

## 1.2. Задание на оценку

Таблица 1.1

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

	<p>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 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.</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
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Третьи лица
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 - «28» ноября 2025 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в обычных условиях.</li> </ul>

Дата оценки	«28» ноября 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» ноября 2025 г. - «28» ноября 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«28» ноября 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. • Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету) Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется



### 1.3. Применяемые стандарты оценки

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

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.srooo.ru](http://www.srooo.ru).





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

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

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

Отсутствуют.

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

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



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

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

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

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №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/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



## 1.9. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 1500/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 39 от «25» ноября 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«28» ноября 2025 г.
Дата осмотра имущества	«28» ноября 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «25» ноября 2025 г.- «28» ноября 2025 г.
Дата составления отчета	«28» ноября 2025 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

## 1.10. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

Объекты оценки	<p><b>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав
Текущее использование объекта оценки	Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.)
Ограничения по использованию имущества	Не выявлено





№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	106 892 015	Не применялся	106 892 015
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	136 502 238	Не применялся	136 502 238
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	152 576 210	Не применялся	152 576 210
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	166 946 848	Не применялся	166 946 848
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	101 126 160	Не применялся	101 126 160
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	102 330 634	Не применялся	102 330 634
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	109 520 696	Не применялся	109 520 696

Передан через Диадок 28.11.2025 15:34 GMT+03:00;

66d2a55b-25af-4cc6-8e0b-0ef13052b9b0

Страница 20 из 166



№ 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	126 128 673	Не применялся	126 128 673
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	167 397 258	Не применялся	167 397 258
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	164 598 399	Не применялся	164 598 399
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	171 081 034	Не применялся	171 081 034
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	104 391 983	Не применялся	104 391 983
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	104 391 983	Не применялся	104 391 983
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	79 375 690	Не применялся	79 375 690



№ 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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	102 117 109	Не применялся	102 117 109
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	122 015 828	Не применялся	122 015 828
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	104 167 375	Не применялся	104 167 375
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	104 282 577	Не применялся	104 282 577
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	128 432 620	Не применялся	128 432 620



№ 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	128 432 620	Не применялся	128 432 620
			2 830 242 108		2 830 242 108

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 830 242 108 (два миллиарда восемьсот тридцать миллионов двести сорок две тысячи сто восемь) рублей (НДС не облагается)**

### 1.11 Пределы применения полученных результатов

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

### 1.12. Определение вида оцениваемой стоимости

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



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

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

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

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

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

### 1.13. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

4) согласование промежуточных результатов, полученных 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.





### 1.14. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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



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

Информация, использованная в расчетах.

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

### Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.7

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

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



## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.1. 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 «Т-Капитал Лужники Коллекшн».

Таблица 2.1

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



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





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



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

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

Право общей долевой собственности

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

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

Участник долевой собственности имеет право на предоставление в его владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а при невозможности этого вправе требовать от других участников, владеющих и пользующихся имуществом, 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.

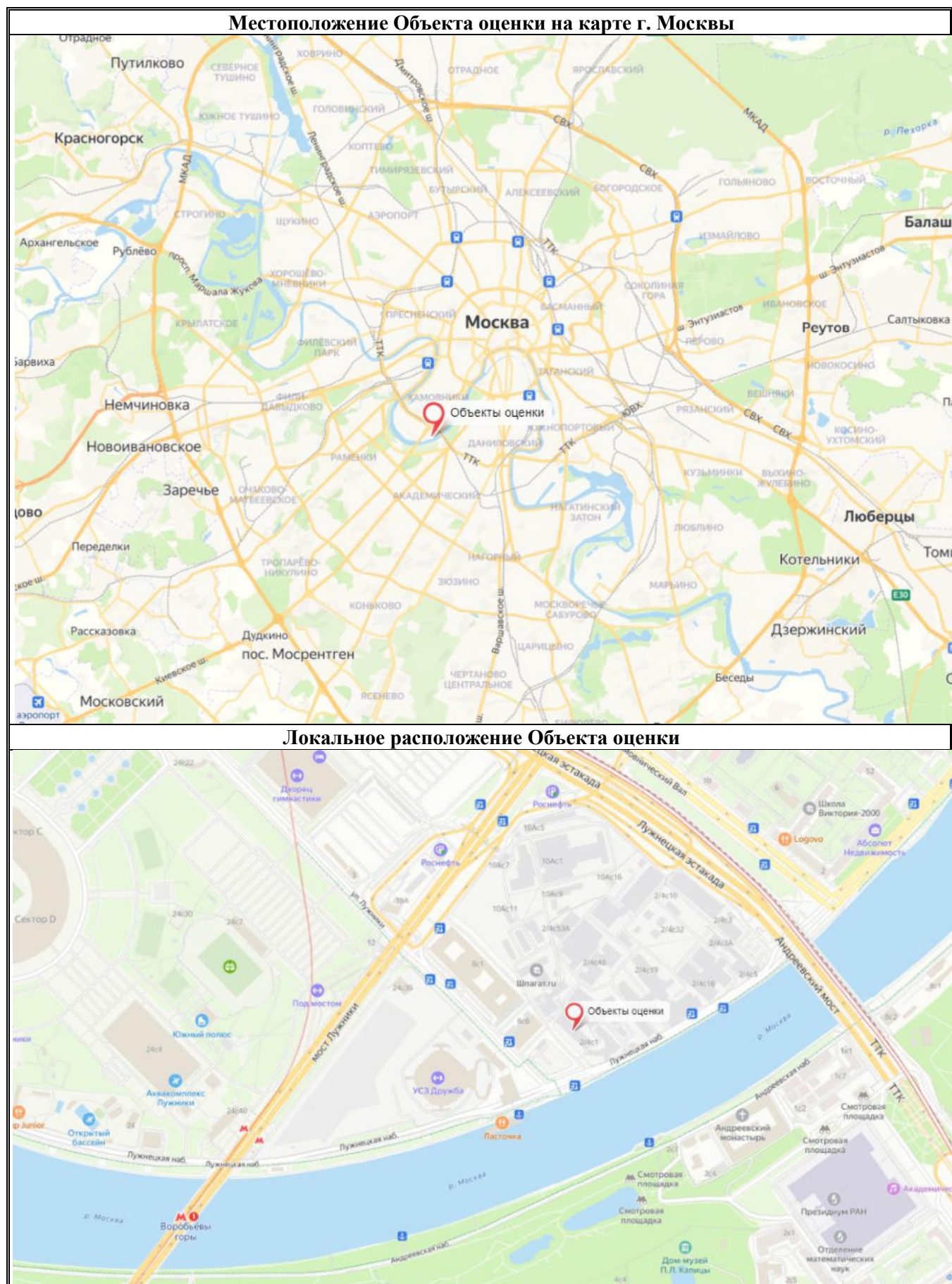
Балансовая стоимость. Таблица 2.2

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 Остоженку, 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. Сентябрь 2025 г<sup>1</sup>.**

1. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2025 года ВВП вырос на +0,9% г/г после роста на 0,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года ВВП вырос на +0,6% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +1,0% г/г.

2. Индекс промышленного производства в сентябре 2025 года вырос на +0,3% г/г после +0,5% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост промышленного производства составил +0,5% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года рост промышленности в целом составил +0,7% г/г.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности в сентябре увеличился на +0,4% г/г после +2,4% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост обрабатывающих производств составил +1,4% г/г. В целом за 9 месяцев 2025 года рост обрабатывающего сектора +2,9% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Сентябрь 2025 года».

4. Объём строительных работ в сентябре вырос на +0,2% г/г после +0,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года объёмы строительных работ увеличились на +1,2% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +3,1% г/г относительно прошлого года.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства в сентябре составил +4,2% г/г после +6,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост – +3,6% г/г. По итогам 9 месяцев выпуск увеличился на +2,0% г/г. По предварительным данным Росстата, в сентябре производство мяса на +1,8% г/г выше

<sup>1</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_sentyabr\\_2025\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/5d34de63caa05867ab8a442ccb97dd4e/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_sentyabr_2025_goda.pdf)



уровня прошлого года после -0,8% г/г в августе, рост производства молока составил +0,5% г/г после +0,3% г/г месяцем ранее, производства яиц – на +5,4% г/г после +4,2% г/г. За 9 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,3% г/г, молока – на +0,3% г/г, яиц – на +4,4% г/г.

6. Динамика грузооборота транспорта в сентябре составила -0,4% г/г после -3,1% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года: -1,8% г/г. В целом по итогам 9 месяцев 2025 года показатель изменился на -0,8% г/г относительно уровня прошлого года.

7. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в сентябре увеличился на +2,5% г/г после +3,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост составил +2,5% г/г. В целом рост потребительской активности за 9 месяцев 2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли в сентябре замедлился до +1,8% г/г в реальном выражении после +2,8% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рос оборот розничной торговли составил +2,1% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,1% г/г. Платные услуги населению в сентябре ускорили рост до +2,9% г/г после роста на +2,5% г/г месяцем ранее. В 3 квартале 2025 года рост платных услуг составил +2,5% г/г. За 9 месяцев 2025 года показатель увеличился на +2,4% г/г. Рост оборота общественного питания в сентябре ускорился до +10,3% г/г после +9,0% г/г в августе. В 3 квартале 2025 года рост оборота общественного питания составил +8,9% г/г. За 9 месяцев 2025 года прирост оборота составил +8,4% г/г.

8. Инфляция в сентябре 2025 года замедлилась до 7,98% г/г после 8,14% г/г в августе 2025 года. По состоянию на 27 октября 2025 года инфляция год к году 8,13% г/г (на 20 октября 8,14% г/г). С начала года по 27 октября потребительские цены выросли на 5,11%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в сентябре замедлился до +1,3% г/г после +1,9% г/г в августе. В целом по промышленности цены изменились на -0,4% г/г, как и месяцем ранее.

9. На рынке труда в сентябре уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы (2,1% рабочей силы в августе 2025 года). В августе 2025 года (по последним оперативным данным) реальная заработная плата выросла на +3,8% г/г против +6,6% г/г, номинальная – на +12,2% г/г против +16,0% г/г месяцем ранее и составила 92 866 рублей. За 8 месяцев 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,4% г/г, реальной – +4,4% г/г. Реальные денежные доходы в 3 квартале 2025 года увеличились на +6,3% г/г после +9,9% г/г во 2 квартале, реальные располагаемые доходы на +8,5% г/г после +10,4% г/г. По итогам 9 месяцев 2025 года реальные денежные доходы выросли на +8,0% г/г, а реальные располагаемые денежные доходы на +9,2% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв. – сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	1,0	0,6	0,9	0,4	0,4	1,1	1,4	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1
Сельское хозяйство	2,0	3,6	4,2	6,1	-0,6	1,4	0,7	-3,3	-7,3	-6,4	10,5	1,5	0,2
Строительство	3,1	1,2	0,2	0,1	3,3	2,4	6,9	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0
Оптовая торговля	-3,0	-2,8	2,0	-5,3	-5,1	-4,2	-2,1	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0
Суммарный оборот	2,5	2,5	2,5	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,1	2,1	1,8	2,8	2,0	1,6	2,6	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0
Платные услуги населению	2,4	2,5	2,9	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,4	8,9	10,3	9,0	7,2	9,1	7,1	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9
Грузооборот транспорта	-0,8	-1,8	-0,4	-3,1	-1,8	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,5	-2,1	0,7	-3,9	-3,0	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	4,3 <sup>1</sup>	-	-	-	-	1,5	8,7	7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
Добыча полезных ископаемых	-2,1	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
Обрабатывающие производства	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
<b>Индекс потребительских цен</b>	9,4	8,3	8,0/ 8,1 <sup>2</sup>	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	2,9	-0,4	-0,4	-0,4	-0,3	1,0	8,4	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0
Добыча полезных ископаемых	-7,7	-14,3	-13,9	-14,2	-14,7	-14,9	6,9	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2
Обрабатывающие производства	4,9	1,8	1,3	1,9	2,4	4,5	8,4	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>3</sup>	-	-	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
<b>Номинальная заработная плата</b> рублей	96 219 <sup>3</sup>	-	-	92 866	99 305	100 023	92 305	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,4 <sup>3</sup>	-	-	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	8,0	6,3	-	-	-	9,9	8,3	8,4	7,5	11,6	8,1	6,3	6,5
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	9,2	8,5	-	-	-	10,4	8,7	7,3	4,1	11,1	8,9	6,0	6,1
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,2	-0,1	0,2	0,4	0,0	0,0	0,1	0,1	-0,1	0,4	0,0	0,5
млн чел.	76,0	76,5	76,2	76,5	76,6	76,1	75,5	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	0,5	0,1	0,6	0,7	0,4	0,4	0,8	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4
млн чел.	74,3	74,8	74,6	75,0	75,0	74,4	73,7	74,2	74,7	74,5	74,2	73,4	73,6
млн чел. (SA)	74,4	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-13,6	-11,6	-9,7	-13,6	-11,5	-13,7	-15,3	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7
млн чел.	1,7	1,6	1,6	1,6	1,6	1,7	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,6	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,5	61,6	61,5	61,6	61,7	61,5	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе SA	2,2	2,1	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,4	2,6	2,8	3,2
	2,2	2,2	2,2	2,1	2,2	2,2	2,3	2,5	2,3	2,5	2,6	2,7	3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> I полугодие 2025 г.<sup>2</sup> В сентябре 2025 г./ по состоянию на 27 октября 2025 г.<sup>3</sup> В январе-августе 2025 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
<b>Промышленное производство</b>	0,7	0,5	0,3	0,5	0,7	1,6	0,1	5,6	6,8	3,8	5,1	6,4	4,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	-2,1	-0,8	0,2	-2,5	0,0	-1,4	-4,0	-0,4	-0,4	-1,1	-1,2	1,1	-1,0
добыча угля	-1,6	-4,7	-1,6	-5,4	-7,1	-2,2	1,8	3,7	4,0	1,0	1,9	7,9	0,3
добыча металлических руд	2,2	0,6	2,2	-2,5	2,3	3,7	2,5	2,9	5,0	2,4	1,6	2,7	-1,7
добыча прочих полезных ископаемых	-10,5	-11,5	-1,4	-24,9	-6,7	-11,6	-8,1	0,7	5,6	-1,5	-4,2	3,4	-3,4
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-0,7	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
<b>Обрабатывающие производства</b>	2,9	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	9,5	2,4	9,6	10,5	8,7
пищевая промышленность в т.ч.	-0,9	-0,2	0,9	-2,1	0,8	-0,9	-1,8	5,3	4,5	3,4	6,0	7,8	5,2
пищевые продукты	-0,6	0,8	1,6	-1,9	2,7	-1,5	-1,2	4,5	3,1	2,1	6,3	7,0	6,6
напитки	-4,1	-6,3	-5,9	-5,8	-7,0	1,0	-7,3	12,1	12,7	13,0	6,9	16,7	1,1
табачные изделия	3,4	1,5	10,7	6,2	-10,4	4,3	4,7	-2,4	4,0	-3,7	-2,5	-6,3	-10,0
лёгкая промышленность в т.ч.	-3,5	-2,3	3,1	-5,6	-4,6	-5,1	-2,7	9,6	11,1	4,2	9,3	14,7	11,4
текстильные изделия	0,3	5,7	12,2	2,9	2,0	-5,8	1,3	9,7	7,7	6,3	15,1	10,2	3,7
одежда	-2,2	-5,4	-0,3	-9,1	-7,0	-2,0	1,0	12,3	21,3	5,7	7,4	15,4	15,2
кожа и изделия из неё	-14,4	-9,2	-4,8	-12,2	-10,4	-12,4	-21,2	1,5	-11,6	-4,1	3,6	21,2	15,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-3,7	-4,3	-3,8	-5,2	-3,9	-5,1	-1,8	4,3	2,2	1,0	5,0	10,3	1,3
обработка древесины и производство изделий из неё	-2,7	-2,8	-3,7	-3,4	-1,2	-3,8	-1,6	5,0	4,9	0,8	3,4	12,1	-1,6
бумага и бумажные изделия	-2,8	-3,7	-3,9	-3,0	-4,2	-3,6	-1,3	4,5	2,0	3,1	4,4	9,2	2,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-9,6	-10,7	-3,7	-17,8	-10,6	-13,7	-4,1	1,7	-4,8	-5,3	11,1	9,4	6,3
производство кокса и нефтепродуктов	-0,5	-3,5	-4,2	-6,3	0,2	2,6	-0,5	-1,4	-0,5	0,1	-1,8	-3,3	2,5
химический комплекс в т.ч.	0,4	-0,7	-0,1	-2,3	0,4	0,4	1,7	6,9	7,2	5,9	5,8	9,0	4,9
химические вещества и химические продукты	-0,8	-2,1	-2,4	-4,1	0,1	0,0	-0,2	5,1	4,9	4,2	3,3	8,0	5,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,4	17,0	21,2	16,0	13,6	12,8	16,4	19,8	25,8	19,3	20,1	13,1	-0,4
резиновые и пластмассовые изделия	-7,0	-9,4	-8,6	-10,2	-9,3	-8,1	-3,0	3,7	0,8	1,5	4,1	9,3	8,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-8,6	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9





в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-сен.25	III кв. 25	сен.25	авг.25	июл.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
металлургический комплекс	1,0	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
в т.ч.													
металлургия	-3,7	-6,9	-1,7	-8,4	-10,2	-2,4	-1,5	-1,5	-3,0	-1,6	-0,4	-1,0	3,0
готовые металлические изделия	15,3	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4
машиностроительный комплекс	9,2	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	14,4	12,8	18,4	12,0	7,8	17,7	12,2	27,9	29,9	19,6	27,2	37,6	39,4
электрооборудование	-3,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-5,0	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-19,9	-26,7	-25,1	-28,8	-26,5	-23,0	-9,2	18,2	12,5	10,1	19,5	36,5	16,0
прочие транспортные средства и оборудование	31,7	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
прочие производства	-0,9	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
в т.ч.													
мебель	-8,2	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
прочие готовые изделия	-2,4	-5,6	-0,4	-12,6	-3,1	-2,3	1,4	12,0	7,1	9,7	18,5	14,7	13,4
ремонт и монтаж машин и оборудования	1,0	1,1	3,7	-2,3	1,6	-1,1	3,4	14,1	21,7	6,9	13,8	11,3	5,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,9	0,1	1,2	-0,2	-0,6	0,1	-4,4	2,4	-0,1	2,0	2,2	5,3	0,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-3,6	-4,0	-0,9	-5,6	-5,5	-4,3	-2,3	3,8	2,9	2,8	4,6	4,8	0,3

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

### 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 старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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





- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

### Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, 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.

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	0,89	1,01	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,86	0,98	0,93

Источник информации: <https://statiel.ru/> данные на 01.10.2025 г.

#### 2. Благоустройство придомовой территории



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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,94	1,00	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.10.2025 г.

### 3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,92	0,96	0,94
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	0,98
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)	0,85	0,92	0,88
№	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)	1,04	1,09	1,06
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,01	1,03	1,02
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)	1,10	1,17	1,13

Источник информации: <https://statrielt.ru/> данные на 01.10.2025 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	1,00	1,05	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,92	0,99	0,95
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,98	0,92
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,67	0,55



## 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
	на средних этажах:			
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)***	0,94	1,02	0,97
	на крайних этажах:			
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	1,02	1,07	1,04
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	1,00	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,4%	11,4%	9,1%

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.

## 6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

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

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

на Общую площадь квартиры - на 01.10.2025 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.10.2025 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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 ( $R^2=0,776$ ) 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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.





## 7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			<b>1,00</b>
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.

## 8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,04	1,11	<b>1,08</b>
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,03	1,06	<b>1,05</b>
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			<b>1,00</b>
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	<b>0,87</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.

## 9. На высоту потолков

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

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

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.



**10. Балкон, лоджию в квартире**

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	1,00	<b>0,98</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	<b>0,95</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	<b>0,93</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	<b>1,01</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	<b>1,07</b>
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	<b>1,03</b>

Источник информации: <https://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.

**11. Вид из окон квартиры**

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,91	0,99	<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://statirelt.ru/> данные на 01.10.2025 г.





### 3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы. Итоги III квартала 2025 г.<sup>2</sup>

## Первичный рынок

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	2 100	–6%	1 010	0%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 053	+1%	1 606	+5%
Средняя площадь, м²	176	–2%	117	+3%
Средняя стоимость, млн руб.	537	–2%	188	+8%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Количество сделок, шт.	50	–36%	320	–18%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	3 812	+63%	1 328	+27%
Средняя площадь, м²	158	+10%	103	0%
Средняя стоимость, млн руб.	600	+80%	137	+27%

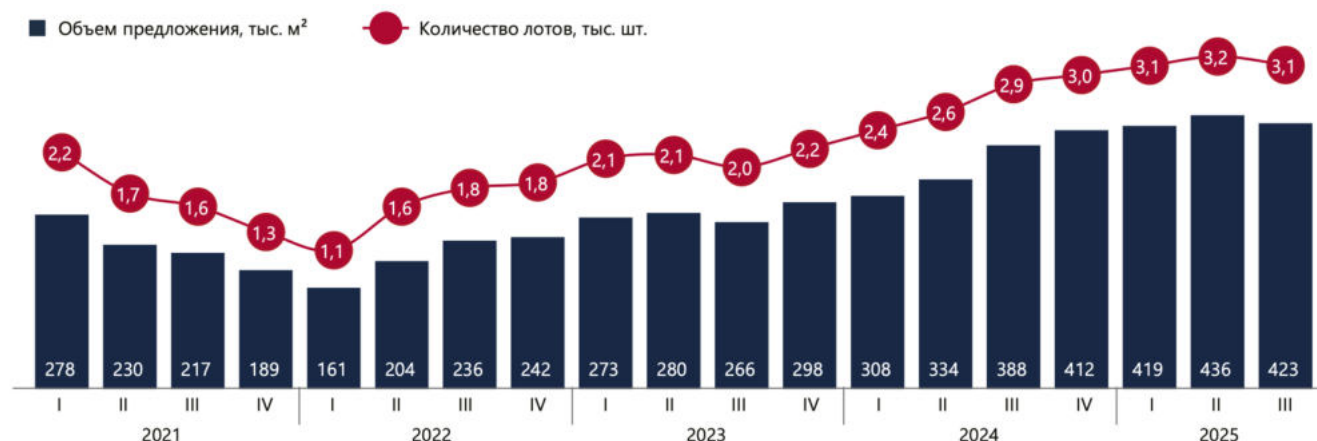
\* III кв. 2025 г. / II кв. 2025 г.

\*\* III кв. 2025 г. / III кв. 2024 г.

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

Источник: NF GROUP Research, 2025

#### Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF GROUP Research, 2025

\* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.

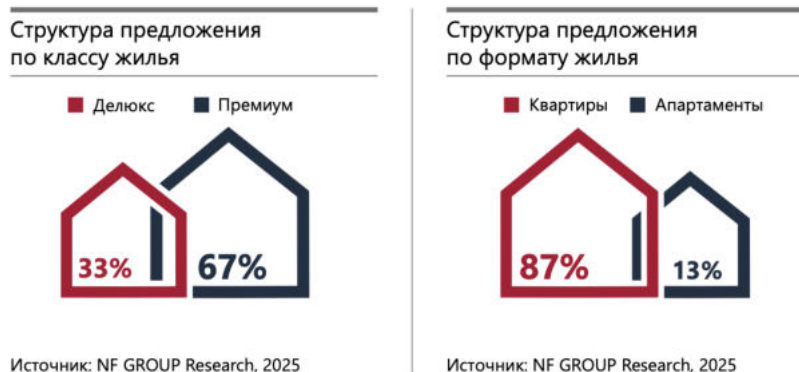
#### Предложение

По итогам III кв. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы экспонировалось около 3,1 тыс. квартир и апартаментов (–4% за квартал и +6% за год). Незначительная коррекция объема предложения связана со снижением общего уровня девелоперской активности и отсрочкой стартов продаж

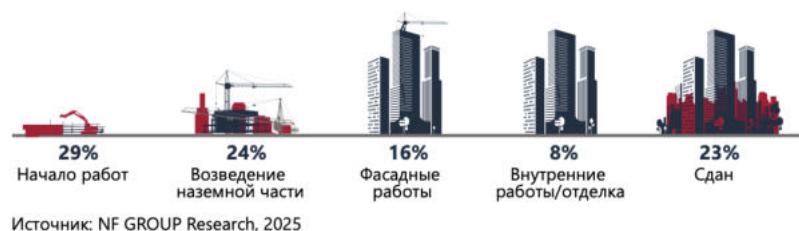
<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-q3-2025>



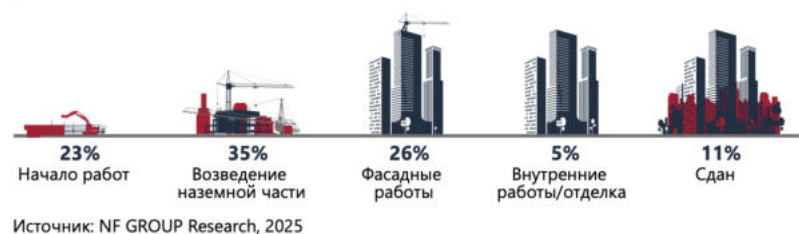
некоторых проектов. Более того, с начала 2025 г. новое предложение выходило преимущественно в формате клубных домов делюкс-класса – в III кв. 2025 г. рынок пополнили ЖК CLOS 17 и K7/11, реализуемые в формате закрытых продаж. Примечательно, что оба проекта принадлежат компании MR Group. Тем не менее в сегменте по-прежнему отмечается «высокая база», обеспеченная за счет существующих комплексных проектов, в рамках которых выходят в продажу новые пулы лотов, – например, в ЖК премиум-класса «Vesper Кутузовский» появились в продаже выборочные лоты в рамках новых корпусов (к. 5–7, 9–10).



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



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



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 м²	1,1%	7,7%	7,7%	1,1%	0,0%	0,2%
100–150 м²	0,0%	1,4%	7,4%	11,5%	4,4%	3,6%
150–200 м²	0,0%	0,1%	1,4%	5,8%	9,1%	11,0%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,1%	0,3%	2,0%	9,2%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3%	0,2%	0,7%	13,7%

Источник: NF GROUP Research, 2025

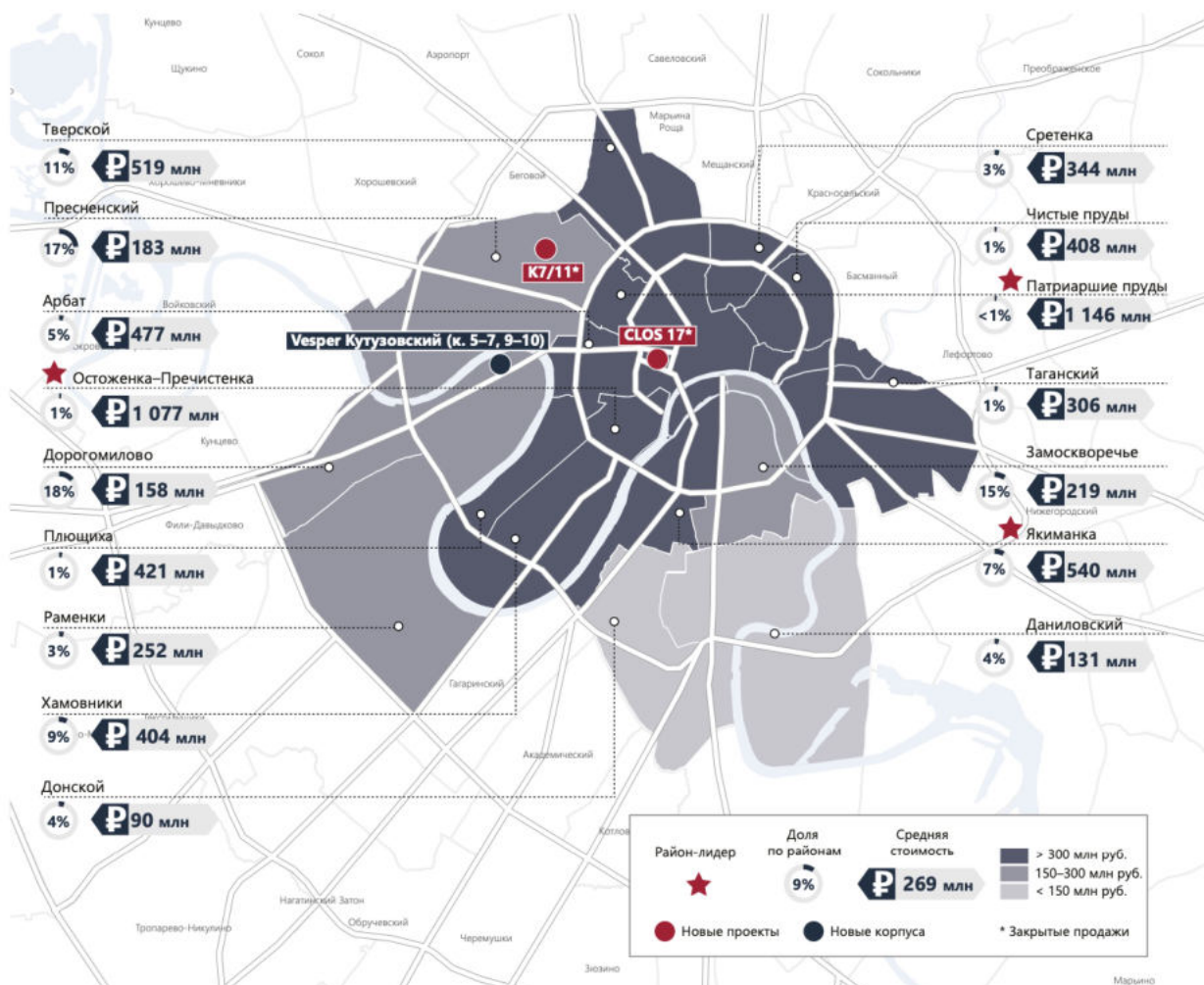
Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	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 м²	4,4%	2,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	1,4%	21,5%	12,6%	3,1%	0,5%	0,1%
100–150 м²	0,0%	1,2%	7,0%	13,3%	8,1%	3,4%
150–200 м²	0,0%	0,0%	0,3%	1,6%	3,6%	7,8%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,1%	0,5%	7,4%

Источник: NF GROUP Research, 2025



## Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Комплексы, в которых начались продажи в III кв. 2025 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Количество лотов по проекту, шт.	Старт продаж	Наличие отделки
CLOS 17	Староваганьковский пер., д. 17 (Арбат)	Делюкс	MR Group	Квартиры	26	Июль 2025	Без отделки
K7/11	Климашкина ул., д. 7/11 (Пресненский)	Делюкс	MR Group	Квартиры	46	Сентябрь 2025	Без отделки
<b>Новые очереди, корпуса</b>							
Vesper Кутузовский (к. 5-7, 9-10)	Кутузовский пр-т, д. 12/5 (Дорогомилово)	Премиум	Vesper	Квартиры	305	Сентябрь 2025	Без отделки

Источник: NF GROUP Research, 2025

## Спрос

В июле-сентябре 2025 г. в сегменте элитных новостроек сохранилась тенденция снижения покупательской активности, которая была зафиксирована еще во II кв. 2025 г. как следствие продолжительного периода высокого спроса. Замедление темпов реализации элитного предложения связано с рядом факторов. Часть клиентов заняла выжидательную позицию на фоне летней коррекции ключевой ставки. С начала года в сегменте также отмечают медленные темпы вывода новых проектов, которые обычно выступают дополнительным стимулом для покупателей. Более того, учитывая стремительный рост средневзвешенной цены предложения, сегодня в сегменте новостроек порог входа в сделку довольно высокий, поэтому часть спроса также смещается в сторону вторичного рынка.



## 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	0,0%	14,6%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,0%	10,4%	8,3%	2,1%	2,1%
150–200 м²	0,0%	0,0%	4,2%	10,4%	4,2%	4,2%
200–250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%	14,6%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	8,2%

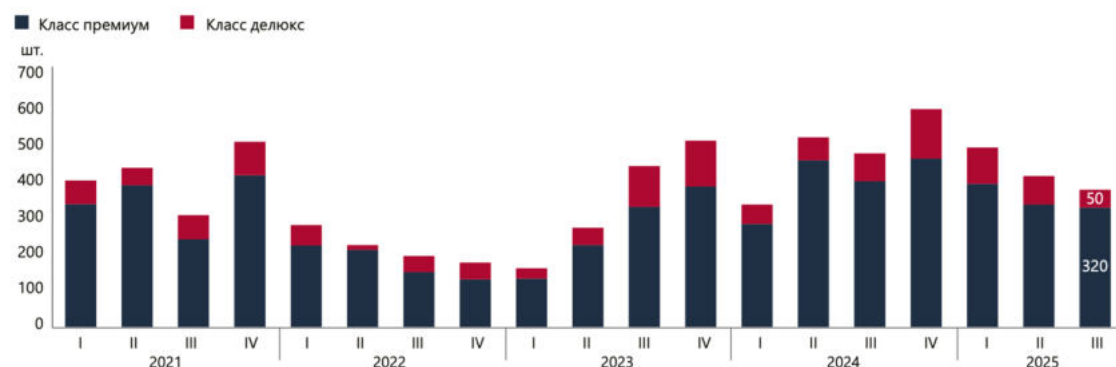
Источник: NF GROUP Research, 2025

## 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	8,7%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м²	0,6%	28,4%	10,9%	1,2%	0,0%	0,0%
100–150 м²	0,0%	0,0%	12,2%	11,8%	6,2%	3,7%
150–200 м²	0,0%	0,0%	2,2%	4,4%	2,8%	2,8%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%

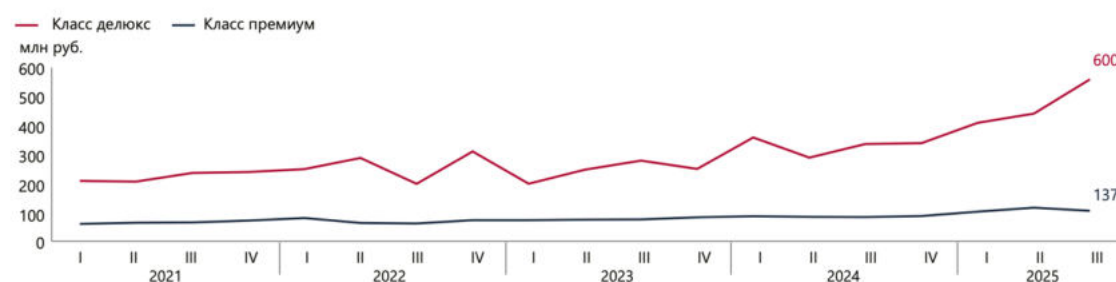
Источник: NF GROUP Research, 2025

## Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF GROUP Research, 2025

Таким образом, за III кв. 2025 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости было реализовано около 370 квартир и апартаментов, что практически на четверть ниже результата аналогичного периода прошлого года (–21% за год). При этом совокупный объем сделок за 9 мес. 2025 г. составил 1 260 шт. против 1 310 шт. в январе–сентябре 2024 г. (–4% за год).

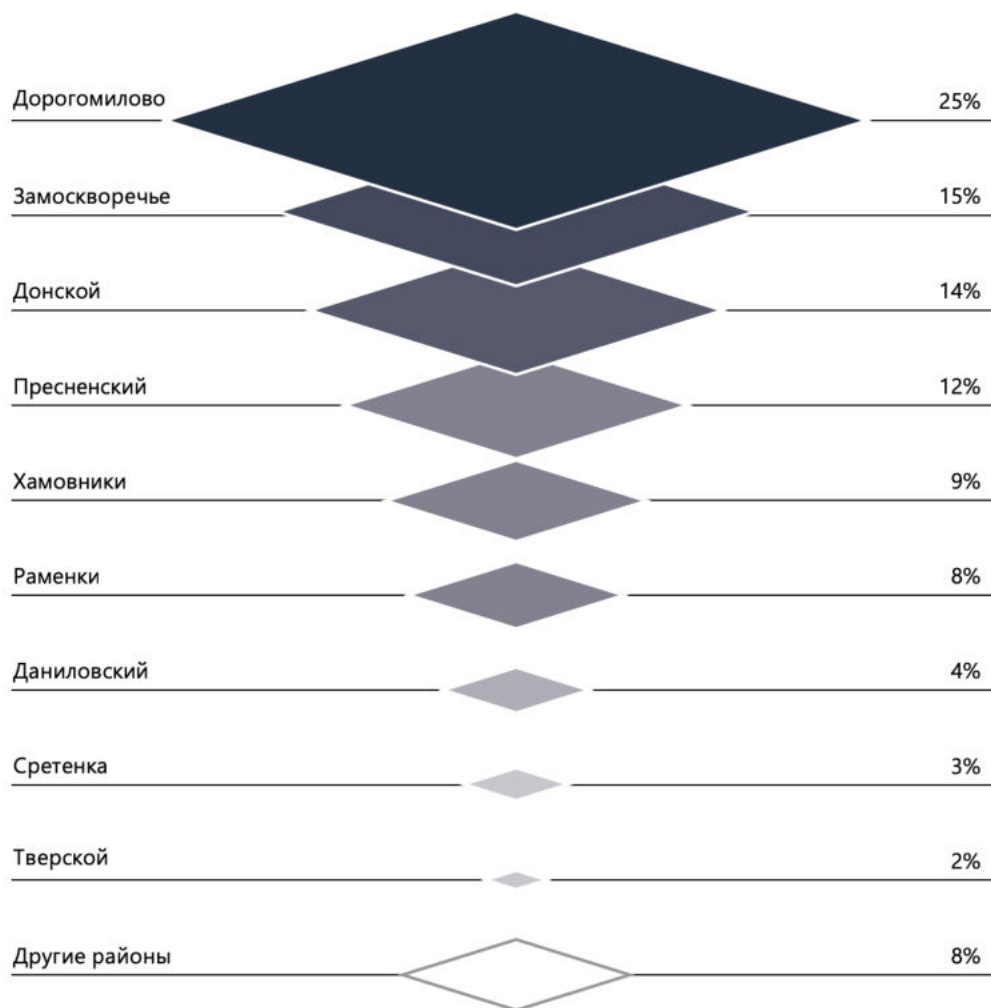




## Цены

По итогам сентября 2025 года средневзвешенная цена квадратного метра в элитных новостройках Москвы составила 2 215 тыс. руб. (+3% за квартал и +21% за год) – это новый рекордный уровень для рынка. В разрезе классов также зафиксирована положительная динамика: в классе премиум показатель достиг 1 606 тыс. руб. (+5% за квартал и +30% за год), а в классе делюкс – 3 053 тыс. руб. (+1% за квартал и +13% за год). В свою очередь, средний бюджет предложения вырос на четверть за год и впервые превысил отметку в 300 млн руб. (+4% за квартал и +25% за год). При этом в классе премиум показатель достиг 188 млн руб. (+8% за квартал и +32% за год), а в классе делюкс – 535 млн руб. (–2% за квартал и +17 за год).

### Распределение сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы по районам

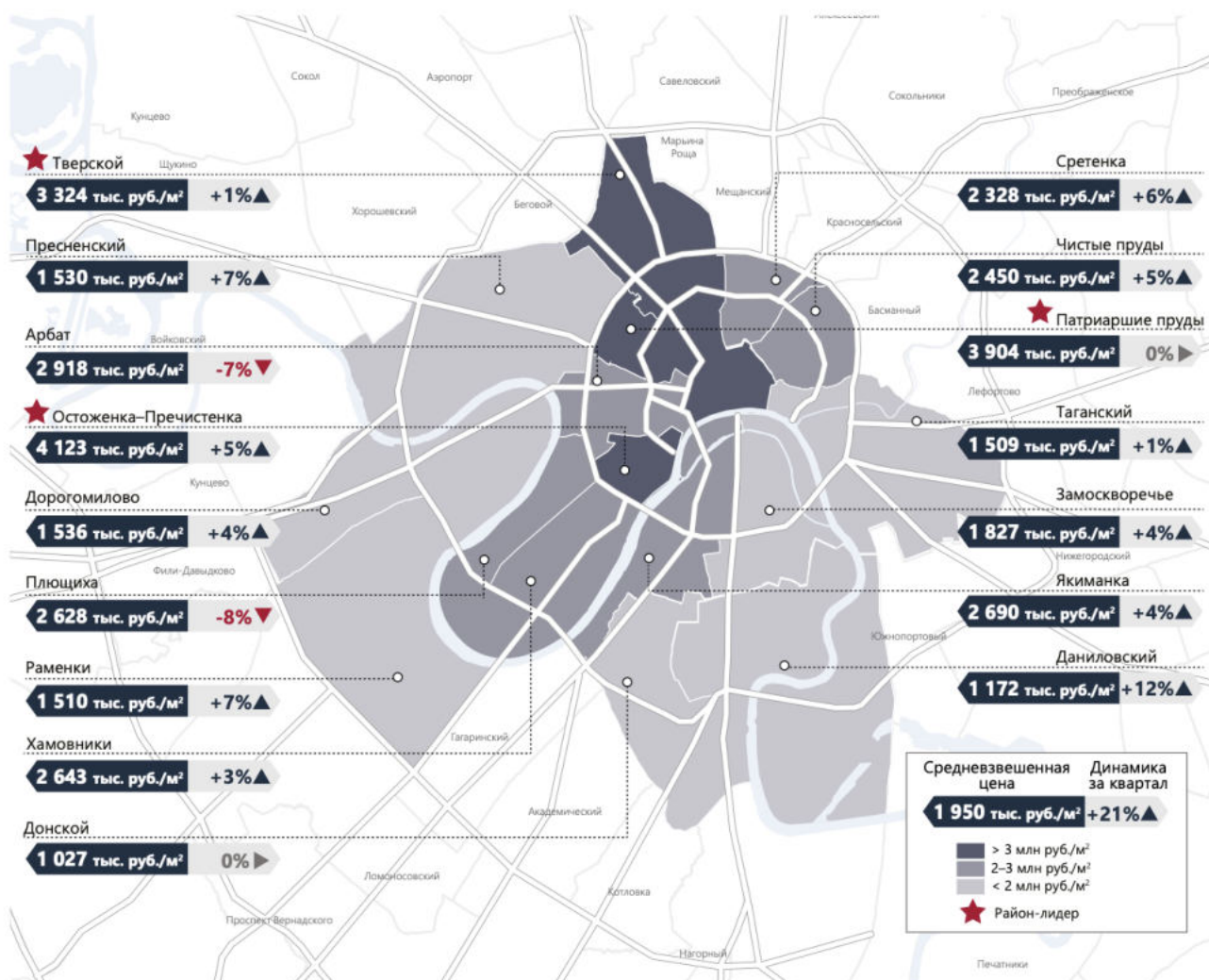


Источник: NF GROUP Research, 2025





## Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Динамика средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости



Источник: NF GROUP Research, 2025

## Выводы:

- > Незначительная коррекция объема предложения до значения 3,1 тыс. лотов (-4% за квартал и +6% за год) за счет снижения девелоперской активности и переноса стартов продаж ряда проектов.
- > Охлаждение спроса относительно рекордного 2024 г. при сохранении высоких показателей – за июль–сентябрь 2025 г. было реализовано 370 лотов (-21% за год).
- > Достижение нового рекордного уровня средневзвешенной цены 1 м² – по итогам сентября показатель составил 2 215 тыс. руб. (+3% за квартал и +21% за год).

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	105 750 000	1 178 930	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313694483/">https://www.cian.ru/sale/flat/313694483/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	80 000 000	1 208 459	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/319821348/">https://www.cian.ru/sale/flat/319821348/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	94,1	131 222 000	1 394 495	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824210/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824210/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	125 714 000	1 401 494	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318167128/">https://www.cian.ru/sale/flat/318167128/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92	132 194 000	1 436 891	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/311824203/">https://www.cian.ru/sale/flat/311824203/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	71 659 000	1 438 936	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316800451/">https://www.cian.ru/sale/flat/316800451/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	79 315 000	1 442 091	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313706606/">https://www.cian.ru/sale/flat/313706606/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,8	130 331 000	1 451 347	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313706609/">https://www.cian.ru/sale/flat/313706609/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	92 000 000	1 460 317	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318756760/">https://www.cian.ru/sale/flat/318756760/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	98 415 000	1 486 631	<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	95,2	143 500 000	1 507 353	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316224882/">https://www.cian.ru/sale/flat/316224882/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	99 198 000	1 574 571	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310846102/">https://www.cian.ru/sale/flat/310846102/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	75	119 523 000	1 593 640	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318167133/">https://www.cian.ru/sale/flat/318167133/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	123,5	200 523 000	1 623 668	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/313706608/">https://www.cian.ru/sale/flat/313706608/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,5	155 519 000	1 737 642	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/">https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/</a>
Минимум			1 178 930	
Среднее значение			1 484 684	
Максимум			1 818 471	

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 приватный 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

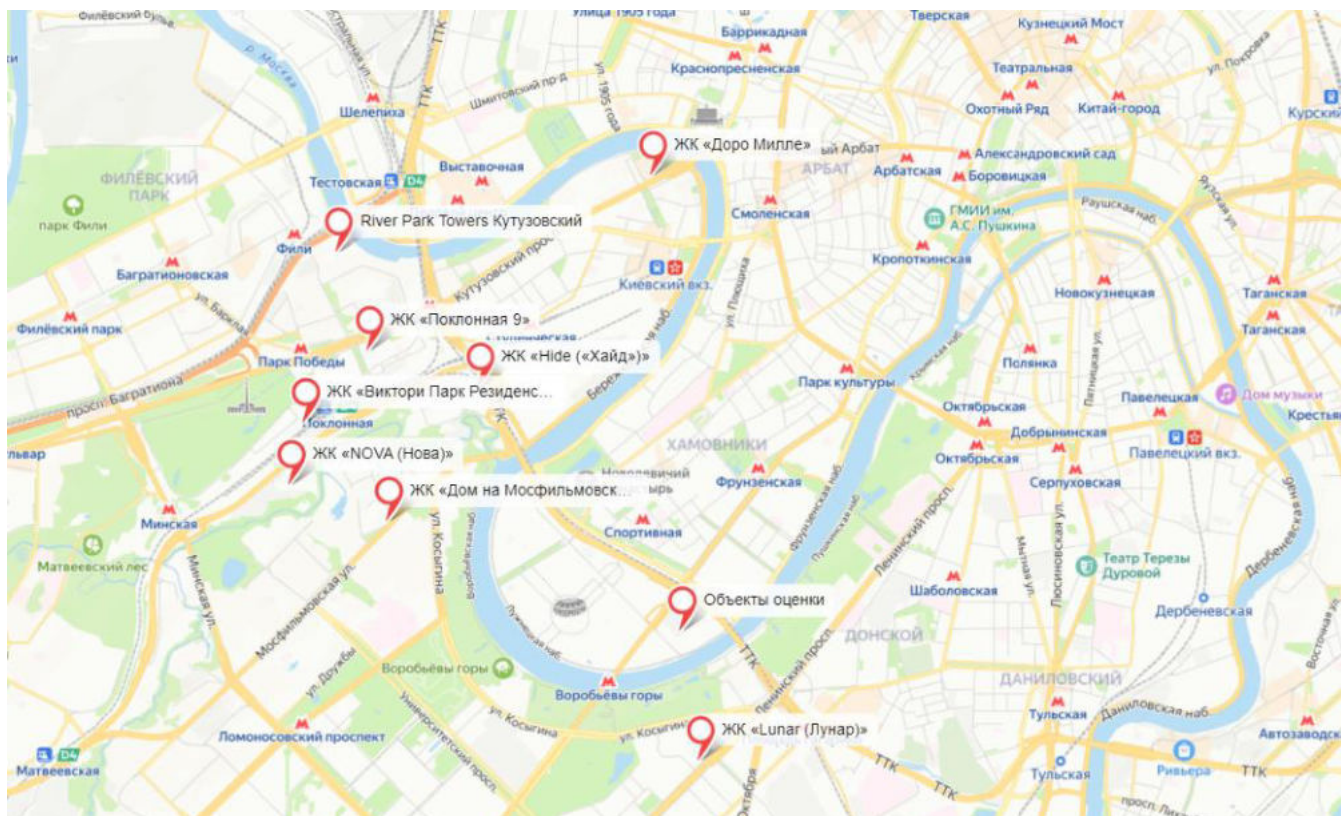












Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 ₽/м²	<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 01.10.2025 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, 01.10.2025 года

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 вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	8	5	4	5	7
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	7
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	10
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	6	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	8	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	4	4	5	7
7	Парковочные места, машино-места	1	5	3	2	3	4

Примечание:

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

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

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества,  
- верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками, худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).

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

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

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, 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.

В соответствии с таблицей 3.3, срок экспозиции устанавливается в размере 3 месяцев для квартир до 100 кв.м и 4 месяца для квартир свыше 100 кв.м.. Таким образом, ликвидность объекта признается средней.



#### **4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

### 5.2. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход 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. В качестве объектов-аналогов выбирались объекты с характеристиками, аналогичными элементам в составе Объекта оценки. При выборе аналогов, оценщик руководствовался местоположением — расположение в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)» и фактором общей площади.

**Таблица 6.1** Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,68%	-0,41%	-2,63%	-0,41%
Скорректированная цена за кв.м		1 222 175	1 180 416	1 448 747	1 225 384
Абсолютная корректировка		13,68%	8,41%	10,63%	8,41%
Коэффициент соответствия		7,30994	11,89061	9,40734	11,89061
Вес аналога		18,050%	29,361%	23,229%	29,361%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 263 499			
Рыночная стоимость, руб.		106 892 015			
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	119,6	82	55,3	89,5
Цена, руб.		229 900 000	109 000 000	76 800 000	155 519 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/">https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/">https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/">https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/</a>
Цена, руб. кв.м		1 922 241	1 329 268	1 388 788	1 737 642
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 768 462	1 222 927	1 277 685	1 598 631
Корректировка на площадь		2,81%	-1,38%	-5,56%	-0,42%
Скорректированная цена за кв.м		1 818 156	1 206 051	1 206 646	1 591 917
Абсолютная корректировка		10,81%	9,38%	13,56%	8,42%





Коэффициент соответствия		9,250693802	10,66098081	7,374631268	11,87648456
Вес аналога		23,621%	27,222%	18,831%	30,326%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 467 766			
Рыночная стоимость, руб.		136 502 238			
Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	55	49,8	94,1	92
Цена, руб.		79 315 000	67 000 000	131 222 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/">https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/</a>
Цена, руб. кв.м		1 442 091	1 345 382	1 394 495	1 436 891
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 312 303	1 224 298	1 268 990	1 307 571
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-3,19%	-3,43%
Скорректированная цена за кв.м		1 197 608	1 105 174	1 228 509	1 262 721
Абсолютная корректировка		17,74%	18,73%	12,19%	12,43%
Коэффициент соответствия		5,636978579	5,339028297	8,203445447	8,045052293
Вес аналога		20,706%	19,611%	30,133%	29,551%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 208 046			
Рыночная стоимость, руб.		152 576 210			
Наименование показателя	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	81,5	89,8	89,7	89,7
Цена, руб.		109 000 000	130 331 000	115 000 000	153 556 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/">https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/">https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/</a>
Цена, руб. кв.м		1 337 423	1 451 347	1 282 051	1 711 884
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 217 055	1 320 726	1 166 666	1 557 814
Корректировка на площадь		-5,21%	-4,20%	-4,21%	-4,21%
Скорректированная цена за кв.м		1 153 646	1 265 256	1 117 549	1 492 230
Абсолютная корректировка		14,21%	13,20%	13,21%	13,21%
Коэффициент соответствия		7,037297678	7,575757576	7,57002271	7,57002271
Вес аналога		23,652%	25,462%	25,443%	25,443%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 259 026			



Рыночная стоимость, руб.		166 946 848			
Наименование показателя	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	81,5	89,8	89,7	89,7
Цена, руб.		109 000 000	130 331 000	115 000 000	153 556 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/">https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/">https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/</a>
Цена, руб. кв.м		1 337 423	1 451 347	1 282 051	1 711 884
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 230 429	1 335 239	1 179 487	1 574 933
Корректировка на площадь		0,93%	2,02%	2,00%	2,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 241 872	1 362 211	1 203 077	1 606 432
Абсолютная корректировка		8,93%	10,02%	10,00%	10,00%
Коэффициент соответствия		11,19820829	9,98003992	10	10
Вес аналога		27,194%	24,236%	24,285%	24,285%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 350 149			
Рыночная стоимость, руб.		101 126 160			
Наименование показателя	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,17%	0,14%	-2,10%	0,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 228 783	1 186 935	1 456 633	1 232 152
Абсолютная корректировка		13,17%	8,14%	10,10%	8,14%
Коэффициент соответствия		7,59301	12,28501	9,90099	12,28501
Вес аналога		18,051%	29,206%	23,538%	29,206%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 271 188			
Рыночная стоимость, руб.		102 330 634			
Наименование показателя	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	55	49,8	94,1	92



Цена, руб.		79 315 000	67 000 000	131 222 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/">https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/</a>
Цена, руб. кв.м		1 442 091	1 345 382	1 394 495	1 436 891
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 326 724	1 237 751	1 282 935	1 321 940
Корректировка на площадь		-4,79%	-5,82%	1,01%	0,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 263 174	1 165 714	1 295 893	1 331 987
Абсолютная корректировка		12,79%	13,82%	9,01%	8,76%
Коэффициент соответствия		7,818608288	7,235890014	11,09877913	11,41552511
Вес аналога		20,811%	19,260%	29,543%	30,386%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 274 979			
Рыночная стоимость, руб.		109 520 696			
Наименование показателя	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	55	49,8	94,1	92
Цена, руб.		79 315 000	67 000 000	131 222 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/">https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/</a>
Цена, руб. кв.м		1 442 091	1 345 382	1 394 495	1 436 891
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 312 303	1 224 298	1 268 990	1 307 571
Корректировка на площадь		-6,55%	-7,56%	-0,86%	-1,11%
Скорректированная цена за кв.м		1 226 347	1 131 741	1 258 077	1 293 057
Абсолютная корректировка		15,55%	16,56%	9,86%	10,11%
Коэффициент соответствия		6,430868167	6,038647343	10,14198783	9,891196835
Вес аналога		19,786%	18,579%	31,204%	30,432%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 238 985			
Рыночная стоимость, руб.		126 128 673			
Наименование показателя	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	81,5	89,8	89,7	89,7
Цена, руб.		109 000 000	130 331 000	115 000 000	153 556 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/">https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/">https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/</a>



Цена, руб. кв.м		1 337 423	1 451 347	1 282 051	1 711 884
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 217 055	1 320 726	1 166 666	1 557 814
Корректировка на площадь		-5,24%	-4,23%	-4,24%	-4,24%
Скорректированная цена за кв.м		1 153 281	1 264 859	1 117 199	1 491 763
Абсолютная корректировка		14,24%	13,23%	13,24%	13,24%
Коэффициент соответствия		7,02247191	7,558578987	7,552870091	7,552870091
Вес аналога		23,655%	25,461%	25,442%	25,442%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 258 626			
Рыночная стоимость, руб.		167 397 258			
Наименование показателя	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	119,6	82	55,3	89,5
Цена, руб.		229 900 000	109 000 000	76 800 000	155 519 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/">https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/">https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/">https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 922 241	1 329 268	1 388 788	1 737 642
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 749 239	1 209 634	1 263 797	1 581 254
Корректировка на площадь		0,59%	-3,50%	-7,60%	-2,57%
Скорректированная цена за кв.м		1 759 560	1 167 297	1 167 748	1 540 616
Абсолютная корректировка		9,59%	12,50%	16,60%	11,57%
Коэффициент соответствия		10,42752868	8	6,024096386	8,643042351
Вес аналога		31,508%	24,173%	18,203%	26,116%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 451 485			
Рыночная стоимость, руб.		164 598 399			
Наименование показателя	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	81,5	89,8	89,7	89,7
Цена, руб.		109 000 000	130 331 000	115 000 000	153 556 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/">https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/">https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 337 423	1 451 347	1 282 051	1 711 884





Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 217 055	1 320 726	1 166 666	1 557 814
Корректировка на площадь		-5,50%	-4,49%	-4,50%	-4,50%
Скорректированная цена за кв.м		1 150 117	1 261 425	1 114 166	1 487 712
Абсолютная корректировка		14,50%	13,49%	13,50%	13,50%
Коэффициент соответствия		6,896551724	7,412898443	7,407407407	7,407407407
Вес аналога		23,680%	25,453%	25,434%	25,434%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 255 180			
Рыночная стоимость, руб.		171 081 034			
Наименование показателя	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,41%	-0,12%	-2,35%	-0,12%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 674	1 183 854	1 452 913	1 228 952
Абсолютная корректировка		13,41%	8,12%	10,35%	8,12%
Коэффициент соответствия		7,45712	12,31527	9,66184	12,31527
Вес аналога		17,862%	29,498%	23,142%	29,498%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 266 893			
Рыночная стоимость, руб.		104 391 983			
Наименование показателя	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%



Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,41%	-0,12%	-2,35%	-0,12%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 674	1 183 854	1 452 913	1 228 952
Абсолютная корректировка		13,41%	8,12%	10,35%	8,12%
Коэффициент соответствия		7,45712	12,31527	9,66184	12,31527
Вес аналога		17,862%	29,498%	23,142%	29,498%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 266 893			
Рыночная стоимость, руб.		104 391 983			
Наименование показателя	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	55	49,8	94,1	92
Цена, руб.		79 315 000	67 000 000	131 222 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/">https://www.cian.ru/sale/flat/318756620/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/</a>
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		1 442 091	1 345 382	1 394 495	1 436 891
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 326 724	1 237 751	1 282 935	1 321 940
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	4,94%	4,68%
Скорректированная цена за кв.м		1 312 395	1 211 139	1 346 312	1 383 807
Абсолютная корректировка		9,08%	10,15%	12,94%	12,68%
Коэффициент соответствия		11,01321586	9,852216749	7,72797527	7,886435331
Вес аналога		30,190%	27,007%	21,184%	21,619%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 307 672			
Рыночная стоимость, руб.		79 375 690			
Наименование показателя	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	82	55,3	89,5
Цена, руб.		229 900 000	109 000 000	76 800 000	155 519 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/">https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/">https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/">https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 922 241	1 329 268	1 388 788	1 737 642
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 749 239	1 209 634	1 263 797	1 581 254



Корректировка на площадь		0,00%	-4,07%	-8,14%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 749 239	1 160 402	1 160 924	1 531 603
Абсолютная корректировка		9,00%	13,07%	17,14%	12,14%
Коэффициент соответствия		11,11111111	7,651109411	5,834305718	8,23723229
Вес аналога		33,841%	23,303%	17,769%	25,088%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 452 902			
Рыночная стоимость, руб.		173 767 079			
Наименование показателя	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	82	55,3	89,5
Цена, руб.		229 900 000	109 000 000	76 800 000	155 519 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/">https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/">https://www.cian.ru/sale/flat/321059837/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/">https://www.cian.ru/sale/flat/323690997/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 922 241	1 329 268	1 388 788	1 737 642
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 749 239	1 209 634	1 263 797	1 581 254
Корректировка на площадь		0,00%	-4,07%	-8,14%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 749 239	1 160 402	1 160 924	1 531 603
Абсолютная корректировка		9,00%	13,07%	17,14%	12,14%
Коэффициент соответствия		11,11111111	7,651109411	5,834305718	8,23723229
Вес аналога		33,841%	23,303%	17,769%	25,088%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 452 902			
Рыночная стоимость, руб.		173 767 079			
Наименование показателя	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,14%	0,16%	-2,07%	0,16%



Скорректированная цена за кв.м		1 229 172	1 187 172	1 457 079	1 232 398
Абсолютная корректировка		13,14%	8,16%	10,07%	8,16%
Коэффициент соответствия		7,61035	12,25490	9,93049	12,25490
Вес аналога		18,098%	29,143%	23,616%	29,143%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 271 695			
Рыночная стоимость, руб.		102 117 109			
Наименование показателя	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	81,5	89,8	89,7	89,7
Цена, руб.		109 000 000	130 331 000	115 000 000	153 556 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/">https://www.cian.ru/sale/flat/323203047/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/">https://www.cian.ru/sale/flat/316241283/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/">https://www.cian.ru/sale/flat/321357009/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 337 423	1 451 347	1 282 051	1 711 884
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 230 429	1 335 239	1 179 487	1 574 933
Корректировка на площадь		-1,32%	-0,27%	-0,28%	-0,28%
Скорректированная цена за кв.м		1 214 187	1 331 634	1 176 184	1 570 523
Абсолютная корректировка		9,32%	8,27%	8,28%	8,28%
Коэффициент соответствия		10,72961373	12,09189843	12,07729469	12,07729469
Вес аналога		22,841%	25,741%	25,709%	25,709%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 326 259			
Рыночная стоимость, руб.		122 015 828			
Наименование показателя	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,38%	-0,09%	-2,32%	-0,09%
Скорректированная цена за кв.м		1 226 062	1 184 209	1 453 359	1 229 322





Абсолютная корректировка		13,38%	8,09%	10,32%	8,09%
Коэффициент соответствия		7,47384	12,36094	9,68992	12,36094
Вес аналога		17,843%	29,511%	23,134%	29,511%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 267 243			
Рыночная стоимость, руб.		104 167 375			
Наименование показателя	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 185 276	1 487 878	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,40%	-0,11%	-2,33%	-0,11%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 803	1 183 972	1 453 210	1 229 076
Абсолютная корректировка		13,40%	8,11%	10,33%	8,11%
Коэффициент соответствия		7,46269	12,33046	9,68054	12,33046
Вес аналога		17,852%	29,496%	23,157%	29,496%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 267 103			
Рыночная стоимость, руб.		104 282 577			
Наименование показателя	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 281 690	1 172 393	1 471 706	1 217 055
Корректировка на площадь		-7,91%	-2,76%	-4,93%	-2,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 180 308	1 140 035	1 399 151	1 183 464
Абсолютная корректировка		16,91%	11,76%	13,93%	11,76%



Коэффициент соответствия		5,91366	8,50340	7,17875	8,50340
Вес аналога		19,647%	28,251%	23,850%	28,251%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 222 004			
Рыночная стоимость, руб.		128 432 620			
Наименование показателя	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	49,7	81,5	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	105 000 000	107 386 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/">https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/">https://www.cian.ru/sale/flat/323626252/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/">https://www.cian.ru/sale/flat/321356883/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/">https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 288 344	1 617 259	1 337 423
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 281 690	1 172 393	1 471 706	1 217 055
Корректировка на площадь		-7,91%	-2,76%	-4,93%	-2,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 180 308	1 140 035	1 399 151	1 183 464
Абсолютная корректировка		16,91%	11,76%	13,93%	11,76%
Коэффициент соответствия		5,91366	8,50340	7,17875	8,50340
Вес аналога		19,647%	28,251%	23,850%	28,251%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 222 004			
Рыночная стоимость, руб.		128 432 620			



**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). Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.10.2025 г.

**Скидки на торг, уторговывание при продаже квартир - на 01.10.2025 года**

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



- коэффициенты перехода от цены рекламного предложения квартиры к рыночной цене. Коэффициенты скидки на торг при продаже новых квартир и вторичного рынка - соотношение цен сделок (рыночных цен) к ценам опубликованных рекламных предложений квартир.

По сложившейся рыночной практике продавцы и покупатели окончательно договариваются и совершают сделку купли-продажи по цене, несколько меньшей, чем цена, указанная в рекламном объявлении. Если цена рекламного предложения близка к рыночной стоимости или даже ниже рыночной, то такие квартиры продаются с нормальным сроком реализации и в первую очередь. Если же продавец значительно завысит цену рекламного предложения, то его квартира "зависает" без звонков со стороны потенциальных покупателей до того времени, когда цена будет снижена до реального уровня с учетом небольшой скидки на торг. Поэтому в экспозиции рекламных объявлений сайтов порядка 30% предложений излишне завышенные (такие квартиры никогда не продадутся по завышенной цене).

На основании on-line-опроса участников рынка (собственников, инвесторов или их представителей), пользователей портала [StatRielt](#), проведенного за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	<b>0,90</b>	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,94

Примечание:

Учитывая площадь объектов оценки, а также тот факт, что квартиры относятся к элитному эксклюзивному сегменту, в качестве значения скидки на торг было принято значение, равное нижней границы значений, рекомендованных для квартир первичного рынка, т.е. -8% для квартир до 100 кв.м. и -9% для квартир более 100 кв.м.

**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.



Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.10.2025 г.

**на Общую площадь квартиры - на 01.10.2025 года**

Категория: [Корректировки квартир \(опубликовано 11.10.2025 г.\)](#)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,776$ ) 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 6.2 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	106 892 015
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	136 502 238
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	152 576 210
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	166 946 848
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	101 126 160
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	102 330 634
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	109 520 696





№ 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
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	101,8	126 128 673
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	133,0	167 397 258
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	113,4	164 598 399
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	136,3	171 081 034
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	104 391 983
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	104 391 983
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса – 0,00 кв.м.	60,7	79 375 690
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	173 767 079
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	119,6	173 767 079
17	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	80,3	102 117 109
18	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	92,0	122 015 828
19	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,2	104 167 375



№ 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: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	104 282 577
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.	105,1	128 432 620
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.	105,1	128 432 620
<b>Итого:</b>			<b>2 830 242 108</b>

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

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

**2 830 242 108 (два миллиарда восемьсот тридцать миллионов двести сорок две тысячи сто восемь) 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: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	106 892 015	Не применялся	106 892 015
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	136 502 238	Не применялся	136 502 238
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	152 576 210	Не применялся	152 576 210
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	166 946 848	Не применялся	166 946 848
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	101 126 160	Не применялся	101 126 160
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	102 330 634	Не применялся	102 330 634



№ 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	109 520 696	Не применялся	109 520 696
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	126 128 673	Не применялся	126 128 673
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	167 397 258	Не применялся	167 397 258
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	164 598 399	Не применялся	164 598 399
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	171 081 034	Не применялся	171 081 034
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	104 391 983	Не применялся	104 391 983
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	104 391 983	Не применялся	104 391 983
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	79 375 690	Не применялся	79 375 690





№ 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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	173 767 079	Не применялся	173 767 079
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	102 117 109	Не применялся	102 117 109
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	122 015 828	Не применялся	122 015 828
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	104 167 375	Не применялся	104 167 375
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	104 282 577	Не применялся	104 282 577
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	128 432 620	Не применялся	128 432 620
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	128 432 620	Не применялся	128 432 620
			<b>2 830 242 108</b>		<b>2 830 242 108</b>



### Таблица 7.2

[illegible]

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	173 767 079
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.	102 117 109
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.	122 015 828
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.	104 167 375
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.	104 282 577
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.	128 432 620
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.	128 432 620
	Итого:	<b>2 830 242 108</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 830 242 108 (два миллиарда восемьсот тридцать миллионов двести сорок две тысячи сто восемь) 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 стандартом 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. е. 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, ризлторов для реализации вновь созданного объекта, управляющих недвижимостью; привлекает инвестиции либо сам финансирует строительство.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Недвижимое имущество** - это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли или все, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимаются неразрывно 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.

**Ризлтор** (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



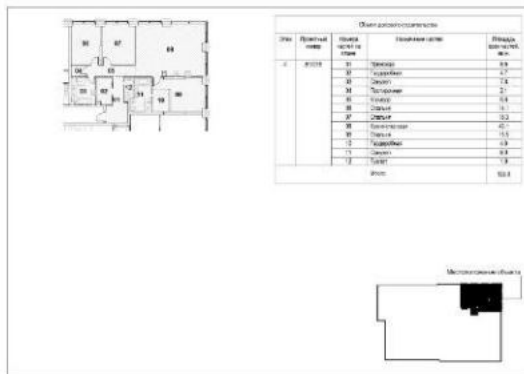




Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG/016  
от «09» декабря 2022 года

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

#### План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства: \_\_\_\_\_ 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 термовой и чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/подоконников (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (заказомитные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Окончательные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- **Электрооснащение.** Установка временного внутриквартирного электропития, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Окончательные 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. /Шпрейс А.М./

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



Договор  
участия в долевом строительстве № LC/SG/006

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Трансформационный (ООО «СЗ Трансформационный»), место нахождения: 119270, г. Москва, интел. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704012677, КПП 770401001, являющееся в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-07/2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом именуемым «Тинькофф Фонд Строительный Недвижимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Толбушинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, дом 99018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления НПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительный Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бессмертной Прании Алаговичи, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/2022-4-399, с другой стороны,

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

#### Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батальное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дипломное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торговые-развлекательные центры (шопинг-центры) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Иные, 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 подтверждено следующими документами:

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://aida.dskrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://sgmhouseinvest.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-делового назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с наземной 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 перемешной этажности, со встроенно-пристроенным помещением 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 поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – не менее 6 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6

Этаж: 3

Проектный номер: E1006

Общая площадь: 84,60 кв.м

Жилая площадь: 28,70 кв.м

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строении 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 применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получены Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с измерениями, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной 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 площади площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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





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

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

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

#### 3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Целу 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 сетей инженерных коммуникаций, электрики, пробку армопоясов, 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 выехать лично или через доверенное лицо, возмещение которого должно быть подтверждено нотариально удостоверенной доверенностью.

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех 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 обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

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

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

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

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

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет 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

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 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 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

#### Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

##### Застройщик:

ООО «С3 ГРАДОВОУНИВЕСТ»

Место нахождения: г. Москва.  
Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.г.  
муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая  
наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб.  
Лужнецкая, д.2, стр.81  
ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204,  
КПП 770401001, ОДПО 09109810  
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт  
в подразделении: ПАО Сбербанк

Адрес электронной почты для  
информирования об открытии номинального  
счета: akko@nfv@abs-primus.ru  
Адрес электронной почты для обмена  
сообщениями:  
ooo.gradovinvest@gmail.com

Участник долевого строительства:  
ООО «Тинкофф Капитал» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Тинкофф Фонд Строительств  
Недвижимости I»  
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,  
Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19  
ком.19018  
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское  
шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 ком.19018  
ИНН 7743304536, ОГРН 11977463801388  
КПП 7743301001  
р/с: 40701810200000001964  
в АО «Райффайенбанк», г. Москва  
к/с 30101810200000000700  
БИК 044525700

Адрес электронной почты: t.muchipov@tinkoff.ru  
тел.: +7 (499) 764-06-13

#### Подписи Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

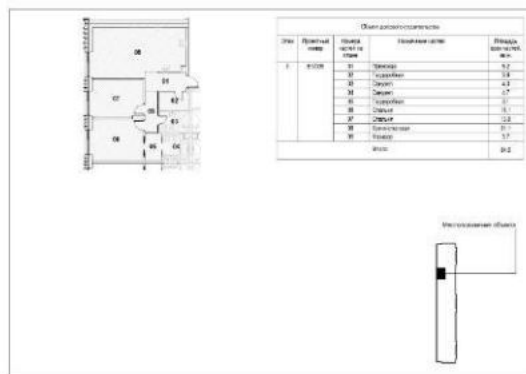
М.П.

5

14

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

#### План Объекта долевого строительства



#### Подписи Сторон:

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.

15

16

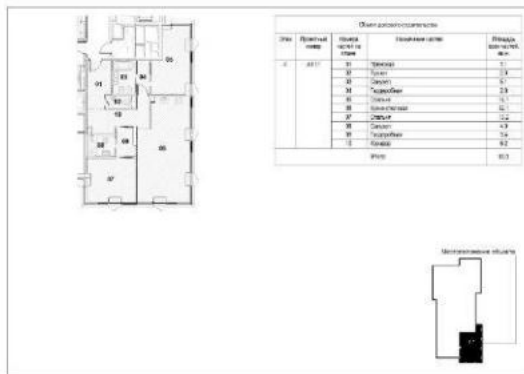






Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/11  
от «09» декабря 2022 года

## План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

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

15



Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/G1/013

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Трансформация» (ООО «СЗ Трансформация»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. 2/4, микрорайон Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704012677, КПП 770401001, являющееся в дальнейшем «Застройщиком», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говоримов Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ» (закрытым паевым инвестиционным фондом «Тинькофф Фонд Строительной Независимости») (место нахождения: 125212, г. Москва, Толбушинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, дом 59018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления НПФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Независимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, являющееся в дальнейшем «Участником» или «Участником долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Самовиновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бейдеровой Прании Алаповны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны.

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

## Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батальное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дипломное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое участие (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торговые развлекательные павильоны (павильоны)) (4.2); Матгизы (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Иные: 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 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://aida.iaa.sfrp.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://sfrp.ru/objects/1500/25>.

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

1

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/11  
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).

- Отопление. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (неэксплуатационные, входные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 раба трассировки;
- Плиты. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутренние коммуникации без установки декоративных решеток; регулировки не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Окончательные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж сточных систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электроснабжение. Установка арендного внутриквартирного электрощита, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Окончательные 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: \_\_\_\_\_ /Михайлов С.А./  
М.П.

16

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-договорного 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, односекционный, 18-ти этажный жилой здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18317,6 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных материалов (кирпич, керамические блоки, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 этажей, из них 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 4

Проектный номер: В1/013

Общая площадь: 132,60 кв. м.

Жилая площадь: 42,70 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, 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 и в строении 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») площадей, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершению 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 описаниями, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отсчета и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отсчетов работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

2



3.2.4. Вносить изменения в проекную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесением соответствующих изменений в проекную 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. проведение межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вносить 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 и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению претензий 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 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 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Окрутиться 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, определенная Сторонами в размере **80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 696 778,9 (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»), назначенному для учета и финансирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

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, 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 «СЗ Градостроительство»**

Место нахождения: г. Москва,

Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.г.

муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая

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

Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб.

Лужнецкая, д.2, стр.81.

ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204,

КПП 770401001, ОДН 09109818

Расчетный счет №40702810538000263222, открыт

в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**

**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ**

**Исключенности «Тинькофф Фонд Строительной**

**Независимости»**

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

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

пом.19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское

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

ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388

КПП 7743301001

р/с 40701810200000001964

в АО «Райффайензбанк», г. Москва,

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

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

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

**Подписи Сторон:**

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.

5

14

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG/L013  
от «...» ... 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG/L013  
от «09» декабря 2022 года

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

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

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетом (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 риза транспарант;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние радиаторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям; Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроснабжения, доквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка кондиционируемых коробов в квартиру без разводки по помещениям; Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного дна без разводки по помещению.

**Подписи Сторон:**

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Штрейс А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

\_\_\_\_\_/Михальков С.А./

М.П.

15

16



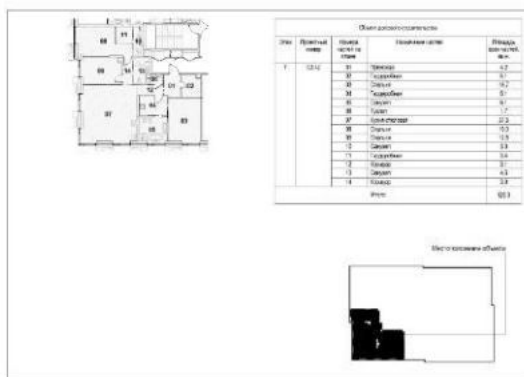




Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/HL2/42  
от «09» декабря 2022 года

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

#### План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ М.П. /Штрейс 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 Трансформационный (ООО «СЗ Трансформационный»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. 2/4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112774614204, ИНН 7704012677, КПП 770401001, являющееся в дальнейшем «Застройщиком», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом ипотечности «Тинькофф Фонд Строительный Недвижимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Толбушинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, дом 59018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления НПФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительный Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, являющееся в дальнейшем «Участником» или «Участником долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Самовитовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бейсеровой Прании Алаповны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

#### Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батальное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Домовладение, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торговые развлекательные павильоны (павильоны) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Иные: 83 912 – 103 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, вл. 2/4, и прилегающее земельное средство Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://aida.iaa.msk.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://sgrandhouseinvest.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), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка оконных рам со стеклопакетом (без подоконников досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 риза простором;
- Полы без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; Очисточные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омовенных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, дварквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению; Очисточные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-адресного назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с 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, односекционный, 18-ти этажный жилой здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18317,6 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных материалов (кирпич, керамические блоки, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 этажей, из них 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус, В1

Этаж, 9

Проектный номер, В1/052

Общая площадь, 74,90 кв. м.

Жилая площадь, 45,40 кв. м.

Количество комнат, 2

Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и этаж 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 и в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привнесенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привнесенная 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 привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образом, проведенным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой 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 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









## Договор участия в долевом строительстве № LC/С/МЛ-064

г. Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112774616204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрис Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говарцовым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-01/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Банкинг» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ИИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированной Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михаилова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хитунцовым Георгием Самсоновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ирины Антоновны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-01/77-2022-4-399, с другой стороны,

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, являющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-009/019-1, из разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батальное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службевые гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, и принадлежащее денежным средствам Участника долевого строительства и, в соответствии с Договором, Гражданскому кодексу Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nais.dns.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://gradstroinvest.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 получающая в будущем права собственности

1

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 одобрением внесенным соответствующим изменениям в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

### 3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой перестройкой Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробок, 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 исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению ущерба, причиненного 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, оплаты коммунальных услуг, содержания прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

### Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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

4.2. Участник обязуется вносить 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:

5

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, принадлежащий Застройщику 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 вхождение в состав указанного Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал пола жилых помещений – 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 вхождение в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус – Е

Этаж – 3

Проектный номер: Е2.064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и/или Объект 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 и в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получению 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 участниками долевого строительства, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмер Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до раздела и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и/или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная приведенная площадь 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, что изменение площади Объекта не является существенным изменением Объекта долевого строительства и не считается из 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

2

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 составляется 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

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Градостроительство»	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Тинькофф Банкинг» ДУ, ИИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»
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	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая д.2, стр.4, ком.77	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7704802677, ОГРН 112774616204, КПП 770401001, ОКПО 09106810	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001
Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк	р/с 407018102000000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва и/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: <a href="mailto:akkreditiv@sls.premiun.ru">akkreditiv@sls.premiun.ru</a>	Адрес электронной почты: <a href="mailto:g.michiprov@tinkoff.ru">g.michiprov@tinkoff.ru</a>
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: <a href="mailto:ooo.gradstroinvest@gmail.com">ooo.gradstroinvest@gmail.com</a>	тел.: +7 (499) 704 06 13

### Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	_____ /Штрис А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:	_____ /Михаилов С.А./

14

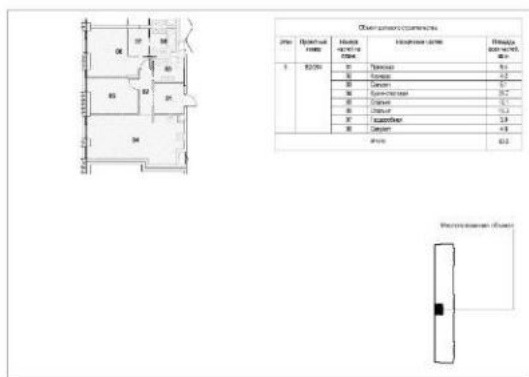




Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/064  
от «09» декабря 2022 года

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

#### План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Штрейс 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 оборудования и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и опукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и опуктурены (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 Г.К.Л. выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отделение.** Установлены внутренние конекторы 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 установок;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции в жилом 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, Газеликсы и домофона;

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Михайлов С.А./

15

16



Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/245

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Трансформационный (ООО «СТ Трансформационный»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил. 1, микрорайон «Хороший», Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127740164204, ИНН 7704016277, КПП 770401801, являющееся в дальнейшем «Застройщиком», в лице **Штрейс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говардом Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-07/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Банк» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимостей» (место нахождения: 125012, г. Москва, Толстовский шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 59018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления НПФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимостей» (далее – 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 Хенриусом Георгием Савиновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бесаровой Ирины Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/77-2022-4-399, с другой стороны.

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

#### Статья 1. Общие положения

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

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

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

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

1

владельцами инвестиционных паев Фонда для жилого помещения в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 12699,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические блоки, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17-этажное здание – 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 – 8,90 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, связанных 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 (плани, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и в строении 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 применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с данными, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой 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 плановая площадь Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая 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

2



3.2.4. Вносить изменения в проекную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесением соответствующих изменений в проекную 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. проведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех 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 и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим 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 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 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Окрутиться 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 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, определяется Сторонами в размере **61 265 876,00 (Шестидесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек)**. НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, 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 Грандэдживест»

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.г. муниципальный

округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4,

технический этаж, дом 77

Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб.

Лужнецкая, д.2, стр.81

ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,

КПП 770401001, ОКДПО 09109810

Расчетный счет №40702810538000263222, открыт

в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**

ООО «Гильякофф Капитал» Д.У. ИИФ

недвижимости «Гильякофф Фонд Строительств

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 1197743081388

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

своими данными:

ooo.grandinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.dushiprov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

**Подписи Сторон:**

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

/Игнатьев А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

/Михайлов С.А./

М.П.

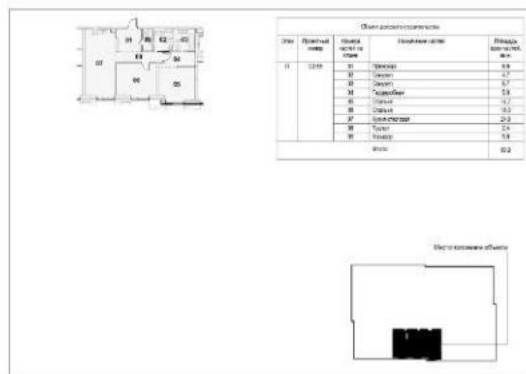
5

14

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

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/HL2-65  
от «09» декабря 2022 года

**План Объекта долевого строительства**



**Подписи Сторон:**

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

М.П.

/Игнатьев 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 в строительных работах (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклокерамикой (без подоконников, досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (входные/выходные, входные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Задача в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электропроводка.** Установка временного внутриквартирного электропитания, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Задача в квартиру вентилируемых коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного ящика без разводки по помещению.

**Подписи Сторон:**

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

/Игнатьев А.М./

М.П.

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

/Михайлов С.А./

М.П.

15

16







# Договор участия в долевом строительстве № LC/С/ПД.2/46

г. Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэвонинвест» (ООО «СЗ Грандэвонинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.п.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1122746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрейс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Генеральным директором, вступившим в силу в соответствии с Законом № 77-780-н/22-2022-13-16, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 13.06.2015 года, ОГРН 1197463801388, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ПИИФом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре на № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михаилова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хватуриным Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бессаровой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре на № 77/20-н/22-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном участии инициаторов «Стороны», а по отдельности – «Стороны», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на условиях, изложенных ниже.

## Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») застроенный зданиями: землей населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0065919-1, для размещения и использования многоквартирных жилых строений (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Длительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dost.rsf>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevoninvest.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

1

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

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

## 3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Целу 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, удаление всех инженерных коммуникаций, электрики, прошивку проемов, впа, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех 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 и/или случайного повреждения Объекта, все риски по помещению третьими лицами убытков, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других 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 77 984 774,80 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 80 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 766 058,68 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч пятьсот восемьдесят восемь рублей 68 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

5

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, кадастровый Застройщика и расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитных железобетонных панелей, керамических панелей, блоков и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных 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: 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.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов об эtage, на котором расположен Объект и/или Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) 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 строении 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») площадей вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением сокращенного наименования) 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 оговоренными, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, входя в который рассматривается и/или объект долевого строительства, проводятся 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 качеству 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

2

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 экземпляр копии 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 «СЗ Грандэвонинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, инт.п.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2, стр. 4	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109819	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388, КПП 77401001
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akk@citygabs.premium.ru	Адрес электронной почты: g.mich@pov@tinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevoninvest@gmail.com	тел.: +7 (499) 704 06 13

## Подписи Сторон:

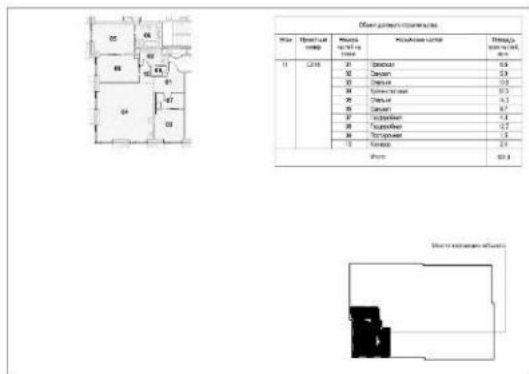
от Застройщика Представитель по Доверенности:	_____ М.П. /Штрейс А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:	_____ М.П. /Михайлов С.А./



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/HL2/66  
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/HL2/66  
от «09» декабря 2022 года

#### План Объекта долевого строительства



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

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

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (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 перегородки;
- Полы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние радиаторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроснабжения, пожаротренированная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Вводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

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

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

15

16



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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэстейт» (ООО «СЗ Грандэстейт»), место нахождения: 119270, г. Москва, интел. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Титанофф Капитал» ДУ, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Титанофф Фонд Строительных Недвижимостей» (с место нахождения: 125122, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901Б), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Титанофф Фонд Строительных Недвижимостей» (с место – 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 Хатурашвили Георгием Савватеевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бенедиктовой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

#### Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0095019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и 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 подтверждается следующими документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-81-029487-2022 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://msh.dela.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandestateinvest.info/>.

3



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 № 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 клина, блоки и пр.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 3

Проектный номер: В1.012

Общая площадь: 136,30 кв.м.

Жилая площадь: 44,79 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 6,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного назначения, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, описанные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка площади»).

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

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

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

2





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

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

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

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

**1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (гиперссылка на сайт 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: [Eskrow@Sberbank.ru](mailto:Eskrow@Sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе 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 законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

**1.8. Сообщения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые 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 отсылки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

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

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

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

3

**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 одобрением 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 межквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемок, нов, борки в стенах и перегородках и т.д.).

**3.3.3.** Не вносить 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 в сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

**3.3.6.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и ремонту Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, но риск по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

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

5

**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, произведенные Застройщиком без согласования (с уведомлением) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

**2.5.** Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

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

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

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

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и 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 проектирования, проектирования, строительства-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

**3.1.2.** Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возмещение у третьих лиц прав на Объект.

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

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

**3.1.5.** 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.

4

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» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19, адрес электронной почты: <a href="mailto:Eskrow@Sberbank.ru">Eskrow@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. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительности»
4.2.1.	
4.2.2. Доплачиваемая сумма:	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810338000263222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент представляет (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам участия 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:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- переименование депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

#### 4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

**4.3.1.** Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь

6





- миллионов двести семидесят тысяч семьдесят два рубля 00 копеек) в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.
- 4.3.2.** Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2. Договора порядке, в том числе оплате банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.
- 4.3.3.** Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.
- 4.4.** Прогнозы на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.
- 4.5.** Если в отношении упомоленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 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, Застраховщик и Участник обязуются заключить договор Счета эскроу с другим упомоленным банком.
- 4.6.** Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:
- 4.6.1.** В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную и приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.
- После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику долевой 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 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 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 Застраховщик направляет Участнику долевой строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). В этот срок соответствующей суммы осуществляется Застраховщиком в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевой 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 все 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 уведомлен, что Объект будет вводиться в залог у Застраховщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

7

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

**5.10.** Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок, установленный в Акте приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

**5.11.** В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

**5.12.** Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению какого-либо дефекта;
- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

**5.13.** Стороны согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застраховщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов по внутренней отделке;
- внесение Застраховщиком 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 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 немотивированного отказа Участника Застраховщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор 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 в Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа

9

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 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, Застраховщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора - с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

**4.10.** Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажком носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут 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 долевой строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного 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. к.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

**5.2.** Обстоятельства, прекращающие обязательство Застраховщика 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, 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 сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застраховщик также уведомляет Участника о необходимости принятия Акта приема-передачи и о последствиях бездействия Участника.

**5.5.** Конкретный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

**5.6.** Участник, получивший сообщение Застраховщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застраховщика. В случае отсутствия Участника на приеме Объекта к передаче, Застраховщик вправе передать Объект в установленном Договором срок является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

**5.8.** Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, 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

8

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 приема 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 оператор 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 по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ в 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 Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмещает обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

**5.17.** Участник вступает в 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 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 предъявлять 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 доказано, что они появились 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 или вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных действующим законодательством инструкций 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.

10





**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 подпадает государственной регистрации в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведена 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 исполнения, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности на них Застройщиком 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 в любой иной документации, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) о вышеуказанных целях;
- 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 определяют следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, соответствующего подписанному уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте на следующий адрес:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grantourinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: g.mishchikov@yandex.ru.
- 7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
- 7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по указанному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороне. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным 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, указанным в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (налично). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

- 7.4.1. при доставке курьером (налично) 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 вложений – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, пришедшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взысканию долга Стороны.
  - 8.1.2. По решению суда.
  - 8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
  - 8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, 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 должника, 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 этом 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 (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

11

12

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 Сторонами своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф 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 (предоставление Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и сознательное 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), предоставляемых Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ (далее – «Закон»), в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления звонков-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-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанным Застройщиком, на получение звонков-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 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 Застройщиком обработанных 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 уплату и исполнение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных видовых ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные), согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организации, осуществляющей любое иное взаимодействие с Участником на основании существующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, перешедшей, последующей эксплуатации 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, проводится 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.

13

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, подписанных уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложение:

- 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 Грантосинвест»</b> Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802577, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКНПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ</b> недвижимости «Тинькофф Фонд Страны» 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 770310001 r/c: 4070181020000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с: 3010181020000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об изменениях номинала своего счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grantourinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.mishchikov@tincoff.ru тел.: +7 (499) 704-66-13

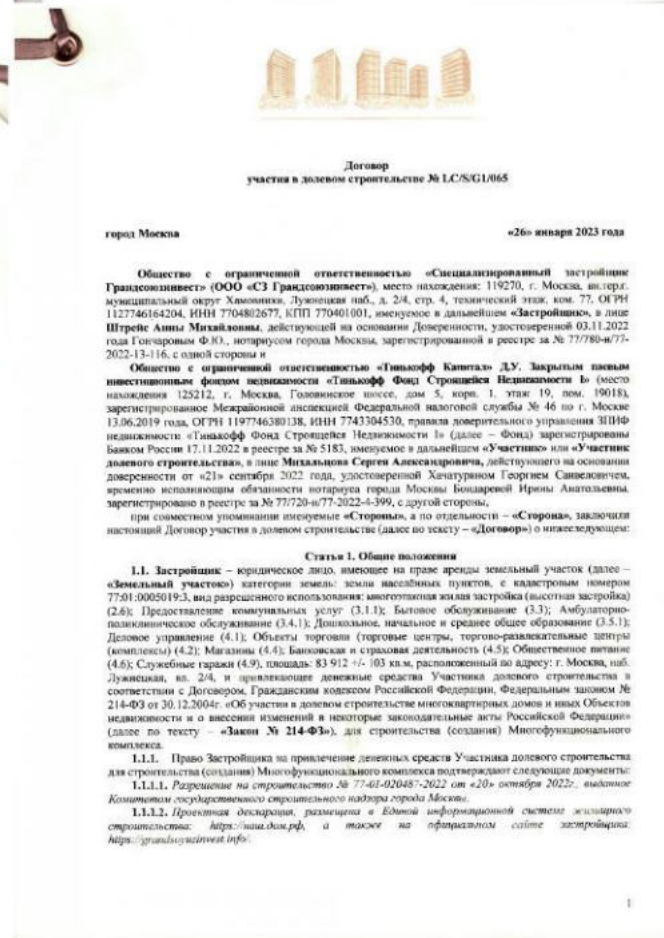
Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:  /Шрейб А.М./

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

14







**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 пакеты 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, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., д. 2/4.

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

Общая площадь – 18517,6 кв. м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – с монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 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, 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 и в строящемся Многофункциональном комплексе, определяемые 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 применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проводимыми уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты к, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения этапов работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

2

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

**2.3.** Стороны пришли к соглашению, что не является существенным изменением проектной документации Многофункционального комплекса и не является существенным нарушением требований к качеству, проводимых 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 организацией, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

**2.5.** Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и реальных работах 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 пакетов 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 пакетов 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 и/или привлеченных денежных средств, производство подготовительных, 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 генеральными подрядчиками и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

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

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

**3.1.4.** Обратиться на государственной регистрации Договора и при осуществлении государственной кадастровый учет в 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 № 218-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.

4

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

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

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

**1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию** – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной 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: [Escrow\\_Sberbank@sbirbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sbirbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и в городских, в целях статьи 1 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 градостроительной деятельности.

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

**1.8. Сведения** – заявления, образцы, уведомления, иные документы, направленные Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

### Статья 2. Предмет договора

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

3

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

**3.2.4.** Вносить изменения в проектную документацию либо в информацию о Застройщике, с одобрением внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и срок, 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, срок 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, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

**3.3.3.** Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика в Многофункциональном комплексе, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

**3.3.5.** Принять Объект в порядке и срок, 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 в составе 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 переданного 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 на государственной регистрации Договора и при осуществлении 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, определяется Сторонами в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестидесять тысяч 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 одного квадратного метра фактической привнесенной площади составляет: 778 679,08 (Семьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят девять рублей 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

5





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

4.2.1.	Экспро-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: Easton_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Экспро-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ insolventности «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гравидекомности»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщик (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: 40702810538000261222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует оферту) Экспро-агенту заключить Договор Счета экзюру на условиях: Правил совершения операций по счетам экзюру физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам участия в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– истечение срока условного депонирования;</li> <li>– перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета экзюру;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– истечение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

#### 4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет экзюру 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 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2. 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

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

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

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет экзюру, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2002 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса в государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета экзюру с другим упомянутым банком.

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

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определенную 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 долевое 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 упомянутого уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщиком) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определенную 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 долевое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевое строительство письменного заявления участника 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 засчитывается в Цену 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 обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

Застройщик вправе, но не обязан, поручить Участнику объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – о односторонней передаче в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны соглашались, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в равной, 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 долевое строительство уведомление по исполнению Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1., ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, прекращающие обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

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

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, исполнение которого лежит за собой соразмерное предельно срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия возмездности Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в дефетной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефетной 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 несоразмерным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны соглашались, что有下列情形之一的, Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Существенных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- несоответствия и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приема Объекта, требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора, требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.14. В случае уклонения или неисполнения участником 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 оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа



о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от 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 обязан: с согласия Участника сообщить (уведомить) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем владении (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание 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. Гарантия качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав жилого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предостережениями Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

10

7.4.1. При доставке курьером (иначе) Сторона-отправитель – в день приема уведомления Сторона-получатель у курьера с отметкой Сторона-получателя о получении;

7.4.2. При доставке почтовым письмом с уведомлением о вручении с описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

#### Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В случае с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и на основаниях, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депонента, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора 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 5 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 Цели Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), предусмотренную в 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 в 3.3.2 Договора последний несет все затраты по присвоению Объекта долевого строительства в проектный вид (осуществляет стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

12

#### 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 №218-ФЗ. Расходы на государственную регистрацию договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 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 образование 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 раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования на него земельного участка интересующей 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 на планировку 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) третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны передали друг другу следующий перечень 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.gromozinvest@gmail.com.

– Адрес электронной почты Участника: t.mashpov@yandex.ru.

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

7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

– Досудебные претензии и ответы на них;

– Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных заседаний.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления записки писем с уведомлениями и описью вложений Почтой России, либо курьером (иначе). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

11

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 (выписании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляется к Обществу с ограниченной ответственностью «ТинаффФ Капитал», осуществляющему Обществом с ограниченной ответственностью «ТинаффФ Капитал» за счет собственных средств, и не могут основываться 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 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно: заключения, государственной регистрации прав собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления звонков-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 мобильных приложений, 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), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющим управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и налоговым органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих уплату и уплату процентов по исполнению Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайту заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляя в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие 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, передачи, 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 урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

13



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 «СЗ Грандэкоинвест»

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: ПАО Сбербанк

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

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

**Участник долевого строительства:**  
ООО «Тинькофф Кредитные Услуги»  
ИНН 7707083893, ОГРН 1047707083893  
Строительное Управление  
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 1901/8  
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом. 1901/8  
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
КПП 774301001  
р/с 40701810200000001964  
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
к/с 3010181020000000700  
БИК 044525700

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

Подпись Сторон:

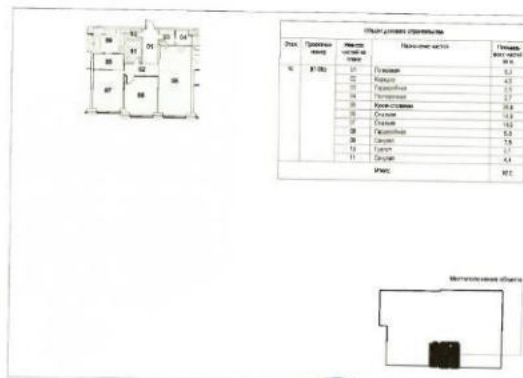
от Застройщика: /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства: /Михайлов С.А./

14

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

## План Объекта долевого строительства



от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства:

Подпись Сторон:

от Застройщика: /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства: /Михайлов С.А./

15

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ 1.C/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):

- Отопление. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконников, доок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (исключительно) кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитных;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перегородки без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электросчетка, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

от Застройщика: /Штрейс А.М./

Участник долевого строительства: /Михайлов С.А./

ИФЦ района Басманный  
105061, Москва, район Басманный, д. 11, стр. 1  
Создан документ  
Договор участия в долевом строительстве  
Дата: 26.01.2023







## Договор участия в долевом строительстве № LC/8/11.2/27

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосиризм» (ООО «СЗ Грандосиризм»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код, 77-ОГРН 1127746164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице **Шурега Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ю.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125112, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19, пом. 1901Б), зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости за № 5183, имеющее в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатураевым Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

### Статья 1. Общие положения

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категория земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019.3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (бизнес-центры)) (4.2); Магазины (4.3); Банковские 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 № 77-01-02487-2022 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://nec.sberbank.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandosirizm.ru/info>.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, документальным 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 долевого строительства, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «Площадь».

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

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

1.6. **Уполномоченный банк (сервис-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (государственная компания 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: [Escomt\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escomt_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 800 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городского, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

1.8. **Сопоставления** – 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. Прием 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 по форме №31» декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

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

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

1.2. **Участник долевого строительства или Участник** – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получающая 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, возводимый Застройщиком и расположенный 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 монолитными железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 5

Проектный номер: С2/27

Общая площадь: 60,79 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 частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), расположенные Объекта долевого строительства на этаже и строении 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 позиционного кодирования)) 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, произведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашались по признать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать за нарушение требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в сроки, готовые к передаче, указанные в Приложении №2 к Договору.

2.3. Стороны признали и соглашались, что не является существенным изменением проектной документации Многофункционального комплекса и не является существенным нарушением требований к качеству, произведенные 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, произведенные без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме срока и в обязанности по Договору;

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

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

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

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

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

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и известны 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 и/или привлеченных денежных средств, производство подготовительных, 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 возникновение у третьих лиц прав на Объект.

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

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

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

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

3.2. **Застройщик вправе:**

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.





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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенных соответствующих изменений в проектное декларацию и опубликования 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. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробую кровель, нш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 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) и облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости 1»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гандаровский»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления 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: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях. Правила совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытый для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, опубликованы в ПАО «Сбербанк» и размещены 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 в размере 42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе 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 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, 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, эскизов) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта), Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскизов) 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 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

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

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

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является 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 уведомлении 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 в суд доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности выделенных инвестиционных паяв Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и доплатных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и доплатных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и доплатных 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, а также (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. «1.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, прекращающие обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, включают:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

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

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) 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 возмездия Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта Участнику, 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 доверенную 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 отказываться от приемки Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Также дефекты 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 отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приемки Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приемки Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящие 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 несовершенством исполнения обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что неисполнением участком Участника от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта является:

- указание на наличие Существенных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении № 4 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) и большую или меньшую сторону; несоответствие во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе отказываться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказываться от приемки 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 приняты 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 принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельство, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если 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 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 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 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 несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общих износительных (иных) расходах 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 и установлении градостроительным законодательством порядка, 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 градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок 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 в процессе эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией инструкций 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 №214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за несоблюдение исполнения 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 инженерных, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строений (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий период обмена Сообщениями:

- Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.dgloinvest@gmail.com.

- Адрес электронной почты Участника: glashirov@yandex.ru.

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение такое считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Стороной по вышеуказанному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложенной сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлениями и описью вложений Почтой России, либо курьером (налично). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

- при доставке курьером (лично) Стороной-получателем – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;
- при доставке заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от 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 неисполнением участком Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним неисполнением участком 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 владеющим образом исполняет свои обязательства перед Участником в соответствии с предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

#### Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнявшая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную в п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.3.2 Договора последний несет все затраты по принудительному Объекта долевого строительства в принудительный (обязательный) восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. Стороны, не исполнившие свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязаны доказать наступление таких обстоятельств.

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











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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандспонсивест» (ООО «СЗ Грандспонсивест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770482677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейк Аниа Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости И» (место нахождения 125122, г. Москва, Головинское шоссе, дом 2, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месячной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380338, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице: Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/7720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», в 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 77:01:0050193, 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); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые организации (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); участки, № 512 и № 103 на м. расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства <https://eids.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandspensinvest.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 на отдельные инвестиционные паи Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 24241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехэтажное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных материалов (гиперит, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 6

Проектный номер: Е1/020

Общая площадь: 82,40 кв.м.

Жилая площадь: 76,50 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей входящегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привнесенная планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привнесенная планировка») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привнесенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с данными, предоставленными уполномоченным лицам, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится со скидкой и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса Застройщик предоставляет Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая привнесенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной привнесенной площади Объекта в большую или

в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической привнесенной площади по сравнению с Проектной привнесенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности на отдельные инвестиционные паи Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

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

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с документом на строительство, соответствие построенного 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 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: [Zhelezniki@sbk.ru](mailto:Zhelezniki@sbk.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

### Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отсылок указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в срок, определяемые 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 в качестве существенных изменений проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенными нарушениями требований к качеству, предоставляемые Застройщиком в Многофункциональный комплекс с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональный комплекс (за исключением) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо 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, а именно, 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 дополнительных 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 понятии ему полностью.

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

### Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектно-строительных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключением 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 и третьих лиц прав на Объект.

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

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

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности 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 одобрением высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче 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 статьёй 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

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

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, 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 кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

### Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в соответствии с Приложением №1 к Договору, определенная Сторонами в размере 55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят восемь рублей 85 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (согласованное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esgrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 59 – для мобильных и городских; (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости 1»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительств»
Депонируемая сумма:	55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)
Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
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: 40702810538000261222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
Бенефициар и/или Депонент признают (признают 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="http://www.sberbank.ru">http://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).	
Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	– истечение срока условного депонирования; – перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

### 4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 865 375,00 (Пятьдесят пять

миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2, 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

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

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

4.5. Если в течение срока действия Договора, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

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

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

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

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

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

Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.



В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владения инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владения инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумагах 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 долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах 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 предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

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

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 полномочия Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, а 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 – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несовершенным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что незамедлительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три 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 несоответствия дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приема Объекта, требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора, требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. 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 обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом направлено 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 в Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом направлено 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 в Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иных расходов, 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 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 во 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 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 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 третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкции 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 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 или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (иной уступки), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомил о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельных участка (согласование) на Земельном участке, и/или иной документ, содержащий характеристику 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 строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и включение 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: [go.grandinvest@mail.com](mailto:go.grandinvest@mail.com).
- Адрес электронной почты Участника: [g.muchipov@yandex.ru](mailto:g.muchipov@yandex.ru).

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными и направлены. Сообщения также считаются доставленными и в текстовом виде, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Стороной по вышеуказанному 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. Период обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанным в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (ночным). 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) 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, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работников почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работников 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 а) по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации;
- 8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке а) по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ.
- В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежащие возврату Участнику долевого строительства, должны быть перечислены 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 или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня нарушения 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 уплативший Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.
- 9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.
- 9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по привлечению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двукратного процента 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, непреодолимые изъятия на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.
- К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

- 9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.
- 9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору определяются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, а 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 добровольно и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-продажи 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 на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений и мобильного приложения, разработанного Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органы государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, бронирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контрольным и налоговым органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, предоставляющим услуги/распределение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и исполнение 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, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

#### Статья 11. Заключительные положения

- 11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.
- 11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

12

13

- 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, 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 Грандэкоинвест»**

Место нахождения: г. Москва.  
Адрес: 119270, г. Москва, вн.пр-д, 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 770401601, ОКПО 09109810  
Расчетный счет 3640702010538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк.

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

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ**  
**Исключенности «Тинькофф Фонд**  
**Строительств Нежизнелюбности Б-**  
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 7743304536, ОГРН 1197746380138  
КПП 774301901  
К/с: 407018102000000001964  
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
к/с 30101810200000000700  
БИК 044525700

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

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

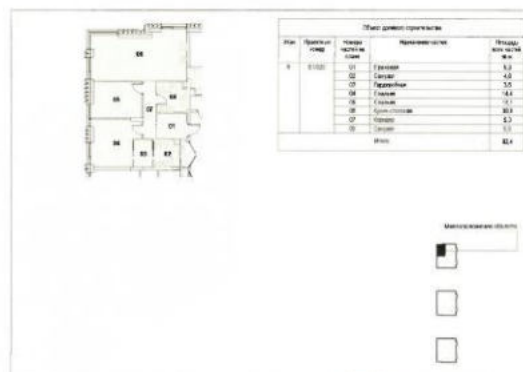
Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. Штрей А.М./  
М.П. Михайлов С.А./

14

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

#### План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. Штрей А.М./  
М.П. Михайлов С.А./

15

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/020  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

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

- **Осна.** Установка окон/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 входов дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрой помехи;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электросетей, система готова к установке оконных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотопленном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток, инсталляций и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет. Телевидению и Домофонии.

Подпись Стороны

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

/Штрейн А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

/Михайлов С.А./



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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцевосток» (ООО «СЗ ГрандСолнцевосток»), место нахождения: 119270, г. Москва, издательский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», а также **Штрейн Анна Михайловна**, действующая на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимостей №1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимостей №1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», а также **Михайлова Светлана Александровна**, действующая на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Вытесное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-070487-2022 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://nauk.don.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grand-solnecvostok.ru/>.

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком 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 межкомнатных комбинированных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 7

Проектный номер: Е1/023

Общая площадь: 82,40 кв. м.

Жилая площадь: 26,50 кв. м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь холла, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и этаж 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), место нахождения Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к плану»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязка к плану») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (в применении понятию «коэффициент») определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязки площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с данными, предоставляемыми уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической привязки площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований 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 принадлежность площади Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, документальным 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, обозначенная 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 градостроительной планировке земельного участка в проектной документации.

**1.6. Удостоверенный банк (эскроу-агент)** – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокрращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (свидетельство лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и в перерывах, в целях статьи 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или жилых помещений и 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 зелеными насаждениями и благоустройства.

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

При этом под общей Участника (владельцев инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неопределяемо 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. Сопоставление** – 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 отсылки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «15 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.** Оказывать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

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

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

#### 3.3. Участник обязуется:

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

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межквартирных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электронику, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

**3.3.3.** Не вносить рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика в Многофункциональном комплексе, а также принадлежащих Застройщику либо нанимаемым им объектах 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 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.** Передавать 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 возмещения между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.5. 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»), установленному 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, произведенные Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

**2.5.** Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и расписе работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

- о законности 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 понятны ему полностью.

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

#### Статья 3. Права и обязанности сторон

##### 3.1. Застройщик обязуется:

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектных, 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, 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 документов.

**3.1.5.** Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату 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 условии 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.

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокрращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и в перерывах (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
Депонент:	ООО «Титанифф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Титанифф Фонд Строительной Недвижимости I»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство»
Депонируемая сумма:	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
Срок перечисления депонированной суммы:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
Основание перечисления депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
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: 40702810538001263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
Бенефициар и/или Депонент предлагают (предлагают оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях: Правил совершения операций по счету эскроу 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/ru/docs/Pravila">https://www.sberbank.ru/ru/docs/Pravila</a> .	
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>- истинное и/или ложное, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

##### 4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

**4.3.1.** Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек) в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.



- 4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2, 4.3. Договора порядке, в том числе оплате банковской комиссии (услугу банка), Участник несет самостоятельно.
- 4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет застройщика, указанный в п. 4.2. Договора.
- 4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете застройщика, не начисляются.
- 4.5. Если в отношении уведомленного банка, в котором открыт Счет застройщика, 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 объекты Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета застройщика 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, жилищной) Застройщик направляет Участнику должного строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.
- 4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.
- После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, жилищной) Застройщик направляет Участнику должного строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Всплат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты получения от Участника должного 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 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 законности Участника перед Застройщиком. Участник уведомляет, что Объект будет казаться 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 лас 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 оплату без доверенности в орган регистрации при заявлении о государственной регистрации права собственности владельцем инвестиционных лас Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о равноправной передаче 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 бланком носителя 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 расходом 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 должного строительства Застройщик передает Участнику должного строительства инструкцию по эксплуатации Объекта должного строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта должного строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта должного 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), в / 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 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 законности 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 приема Объекта Участником, 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 должного строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта должного строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Также дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа к Объекту для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.
- 5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.
- 5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:
- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
  - б) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п. 4.6. Договора.
- 5.13. Стороны согласовали, что мотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:
- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
  - б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
  - в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
  - г) несоответствия и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
  - д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта, требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.14. В случае уклонения или мотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом по уклонению Участника от принятия Объекта понимается: не подписан в предусмотренный Договором срок Акт приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Смысла Участника на обстоятельстве, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом извещено 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 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 письмом извещено о сообщении об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и / или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и соглашается 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 должного строительства.

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 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 несоблюдения их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными на третьи лица, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта должного 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 допустимо уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником должного строительства такой уступки.





Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе разделение, 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 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 в отношении, объединение, перераспределение, выделом) и выделенных на нем;
- на передачу в залог (в том числе ипотеку) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (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 уведомленного лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grandinvest@gmail.com.

- Адрес электронной почты Участника: gluchiprov@tinkoff.ru.

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

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежному 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 постановления: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанным в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложения Почтой России, либо курьером (парочно). Уведомление Сообщения должно быть исполнено в письменном виде, подписанное уведомленным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

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

7.4.2. при доставке заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым оператором любому лицу, принявшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от принятия такого уведомления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

## Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника, возмозного 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 надлежным 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 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 возместить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации убытки (итоговые, пеня).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или по иному Участник удерживает 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 последний несет все затраты по приведению Объекта долевого строительства в проектный вид (созданием стоимости восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафов 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 непредостережимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

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

11

12

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 (представленные 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, вид, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления и/или-расказа, звонок по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанный в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-буфер, посредством уведомления в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение и/или-расказа, 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, транзитную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, обслуживание Объекта, организации, предоставляющей Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих уплату и/или увеличение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заседания и иных подобных ресурсов, а в процессе использования которых Участник указывает 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 эксплуатации и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Уведомление 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 из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются в обязательном порядке 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. Невыполнение (ненадлежащее исполнение) 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.

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 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, подписанных уведомленным лицом 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 «С3 ГрандИнвест»

Место нахождения: г. Москва.

Адрес: 119270, г. Москва, ин-тер. м. 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 1122746164204,

КПП 770401001, ОГРЮ 09109910

Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в

подразделении ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ИНН

неизвестности «Тинькофф Фон

Строительств Неизвестности 10»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

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

ком. 19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва,

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

ком. 19018.

ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138

КПП 774301001

р/с 407018102000000001964

в АО «Райффайзенбанк», г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования

об отставке номинального счета:

akkreditiv@abs-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена

сообщениями:

ooo.grandinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты:

gluchiprov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

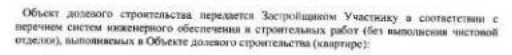
от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны  
/Игней А.М./  
М.П.  
/Игней А.М./  
М.П.

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/8/ML/023  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику



M.A. / Murthy C.A.

М.П. \_\_\_\_\_ /Михайлов Е.А./

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф. Капитал» Д.У. Закрытым именован инвестиционным фондом инакомости «Тинькофф. Фонд Строительных Недвижимости» (и место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/18, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 119774638038, ИНН 7743304530, являлся доверительным управлением ЗПИФ недвижимости «Тинькофф. Фонд Строительных Недвижимости» (и далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 3183, являемое в дальнейшем «Участником» или «Участник» в соответствии с условиями договора от 17.11.2022 года, удостоверенного Хатагуром Георгием Савиловичем, доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатагуром Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/2020-77/2022-04-399, с другой стороны,

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

1.1. **Застройщик** – юридическое или физическое лицо, владеющее земельным участком (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/05/00501/93, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (застройка застройщика) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Другие услуги (4.1); Объекты торговли, торговое обслуживание, объекты бытового обслуживания (4.2); Магазины (4.3); Банкоматы и банковская деятельность (4.5); Общественные здания (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. 103 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Луковская, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральными законами № 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.

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

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



**1.2. Участник долевого строительства или Участник** – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получившее в будущем права собственности на доли в инвестиционных паях 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, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., кв. 24.

**Мини-квартирный дом** – Корпус № 8, трехсекционное жилое здание периметровой 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 монолитных железобетонных материалов (корпус, керамические блоки, блоки и др.).

Материал потолочных перекрытий – 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: 8

Этаж: 3

Проектный номер: К2.065

Общая площадь: 80,34 кв.м.

Жилая площадь: 37,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схеме, чертеже) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка вложения»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязка вложения») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получением Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязки 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 привязки площади Объекта, исходя из которых рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отставки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым является площадь 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 владельцем инвестиционных паях Фонда на Объект в Едином государственном реестре 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, соответствующее проектной документацией 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 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@sbirbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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 паях) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паях Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

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

## Статья 2. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

**2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:**

**2.4.1.** Не имеет каких-либо 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 в отношении Договора;

- 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 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 владельцев 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, строительско-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 возникновение 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, 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 условии или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, оставить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

**3.3. Участник обязуется:**

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

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межквартирных перегородок, разводу всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку проемов, ниш, бороз 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 вписать 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 на техническое обслуживание и охрану Объекта).

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

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

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

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

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

## Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 и Договору, определена Сторонами в размере **51 570 600,00** (Пятьдесят один миллион пятьсот семь тысяч шестьсот 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 **642 224,16** (Шестьсот сорок две тысячи двести 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 блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перепродажи 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. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Кредитные ДУ», ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосозидность»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных в 4.2.5. Договора, на счет: 40702816538000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО «Сбербанк» и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>истечение срока условного депонирования;</li> <li>перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

#### 4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником на 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 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 эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

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

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

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового 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 Застройщиком) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового 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 (Пятинадцати) 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 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 ущемлением 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 лавом 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 по адресу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных лавов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о самозащитной 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 на Акт 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 делового строительства Застройщик передает Участнику делового строительства инструкцию по эксплуатации Объекта делового строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта делового строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта делового строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, прекращающие обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направленного 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 возмездия Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта эскроу, 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 заявлены 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 делового строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта делового строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в добровольной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов), дефекты, которые не могут быть устранены, 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 отозлом 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 Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (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 Застройщика без указания качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Сомнительно Участника на обязательства, 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 возмещено 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 от отказа 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 письменно 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 в Договоре, 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 возмещение обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующий доль в общей 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 законодательством Российской Федерации порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

#### Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

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

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

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

#### Статья 7. Особые условия

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

10

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 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и на основаниях, 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.

8.2. 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 Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 6 Закона №214-ФЗ, в размере одной третьей ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (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 принятию Объекта долевого строительства в и/или иной форме (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, эпизоотий и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

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

12

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одна оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен в том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздела, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздела, 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/дольственности Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или третьими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышесказанных 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 одобряют следующий период 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.grandinvest@gmail.com.

– Адрес электронной почты Участника: f.muchipov@tincoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1, Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые по адресу, не являющемуся адресом электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороне. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанное уполномоченным 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, указанным 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) Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, принимающему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

11

Капитала, оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

#### Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставляемые 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), 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.2. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.3. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.4. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.5. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.6. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.7. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.8. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.9. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.10. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.11. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.12. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.13. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.14. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.15. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.16. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.17. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.18. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

10.19. Застройщик обязуется обеспечивать безопасность персональных данных Участника, 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 иных действий, связанных с исполнением Договора.

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 прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

#### Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

**Застройщик:**  
ООО «СЗ Грандэкоинвест»

Место нахождения: г. Москва,

Адрес: 119270, г. Москва, инт.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 3040702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:

akkreditiv@abv-premium.ru

Адрес электронной почты для обмена сообщениями:

ooo.grandcoinvest@gmail.com.

**Участник долевого строительства:**  
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ

недвижимости «Тинькофф Фонд

Строительной Недвижимости 1»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

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

пом.19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва,

Голенинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж: 19

пом.19018.

ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138

КПП 774301001

р/с 40701810200000001964

в АО «Райффайзенбанк», г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты:

g.muchipov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

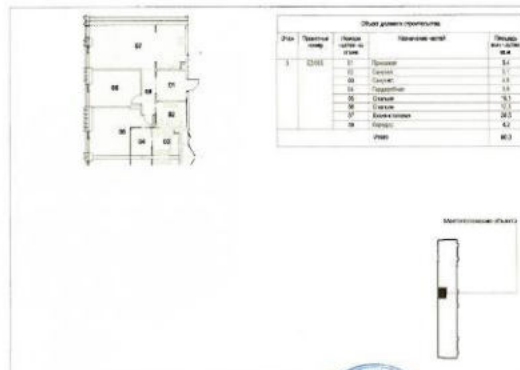
от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Штрей А.М./  
М.П. /Михайлов С.А./

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

#### План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Штрей А.М./  
М.П. /Михайлов С.А./

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 чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрой комнаты;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки сантехнических устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки сантехнических приборов и инсталляций;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в жилом 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.

Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

М.П. /Штрей А.М./  
М.П. /Михайлов С.А./

Получено 28.11.2025 15:34 GMT+03:00; 6602a556-25af-4c56-b6b6-def13052b9b0  
124







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

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

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

#### 3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

Участник несет риск случайной гибели 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 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 55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 670 327,16 (Шестьсот семьдесят тысяч триста двадцать семь руб. 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Навинова, 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. ЗИФП недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости Ю»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосиэтнество»
Депонируемая сумма:	55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент представляют (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях, Правил совершения операций по счету эскроу, физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам участия 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 депонирования денежных средств:
	– истечение срока условного депонирования;
	– перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;
	– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;
	– истечение 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 55 167 925,00 (Пятьдесят пять

миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2, 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.

4.3.4. Провести на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

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

4.4. 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:

4.4.1. 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.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Несмотря соответствующую сумму 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 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 владения 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 уведомления Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на оплату без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владения инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п.4.8. Договора – с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны соглашались, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на фактическом возмещении затрат 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 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 о признаках и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и / или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предлоказ 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, направленном 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 (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 отражают перечень таких



Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «**несущественные Дефекты**»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несовершенным 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:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 2% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- использование в отделке Объекта природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- 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 неисполнения участником Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ в Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником. В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ в 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 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 прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и установлении градостроительным законодательством порядка, а 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 предъявлять Застройщику требования в связи с недостатками 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, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика, либо входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика, либо входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика.

Участник 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, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика, либо входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика.

Участник 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, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика, либо входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, износ которых является результатом естественного старения, нормального износа или действия природных факторов, иных обстоятельств, не зависящих от действий Застройщика.

#### Статья 7. Особые условия

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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одна оригинальная копия договора (соглашения) уступки права требования должна быть передана 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 удостоверен в том, что в период действия Договора может быть произведено 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 Многофункциональный комплекс и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь образованный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на извещение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или третьим лицом любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанным делом;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (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:

- Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gtanouinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: t.gti@povintlinkoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направляемые по адресам электронной почты, указанным в п.7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по надлежащему адресу, по с иного адреса электронной почты, не указанного в п.7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п.7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанным в п.7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказным письмом с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (напрямую). 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 (напрямую) Сторонами-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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:

- По взаимному согласию Сторон.
- По решению суда.
- 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, 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 Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренный Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 3 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.3.2 Договора последний несет все затраты по приватизации Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае просрочки проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств случайных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий природного характера, актов 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.







Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СЗ ГрандИнвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. мускульный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, являющемуся в дальнейшем «Застройщиком», в лице **Штрепа Алены Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированной Мехрайновой инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участником долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном уполномочении именуемых «Сторонами», а по отдельности – «Сторону», 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 77:01:0065019.2, вид разрешенного использования: жилищная и/или застройка (высотой застройки) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бывшее обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naim.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandinvest.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 владениями 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 инфраструктуры 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, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 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.

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 жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

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 владениями 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 инфраструктуры 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, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 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.

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 жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

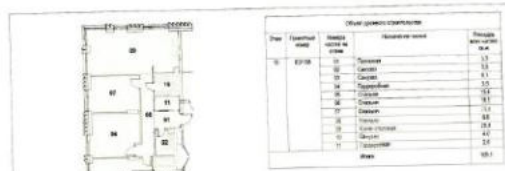
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/158  
от «26» января 2023 года

## План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

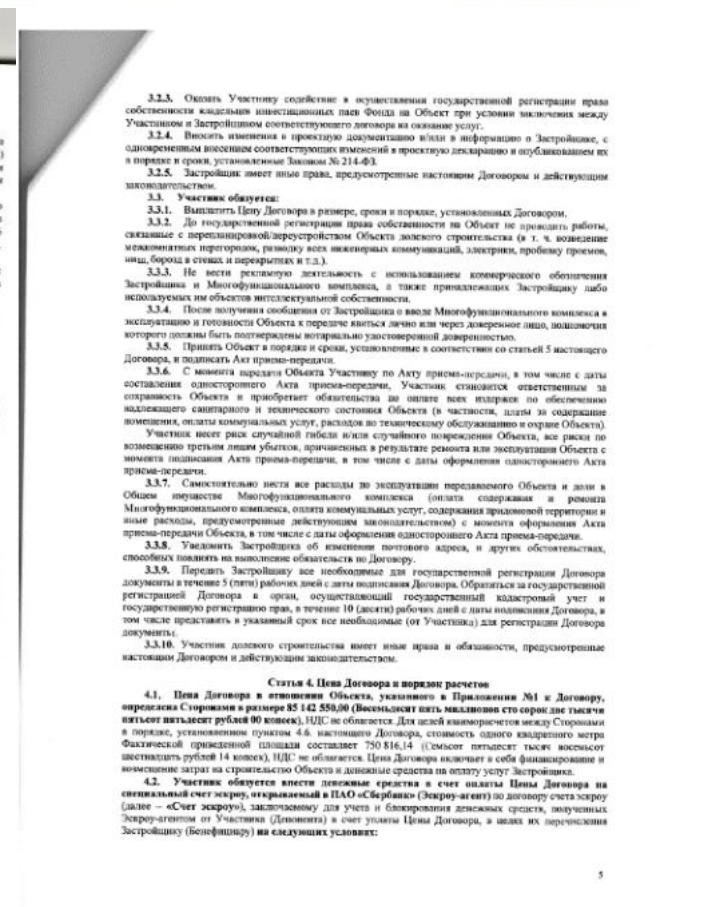
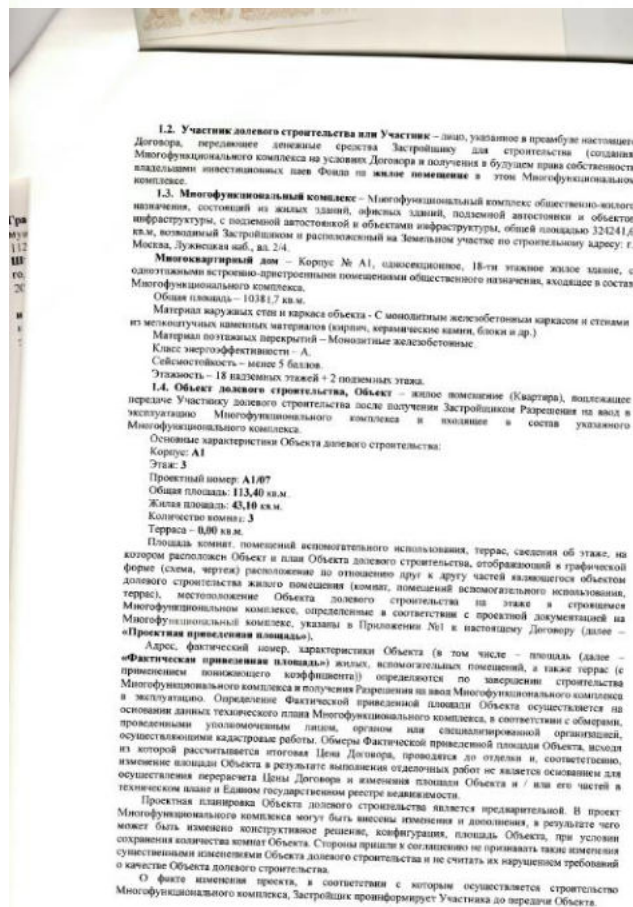
Штреп А.М.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Михайлов С.А.

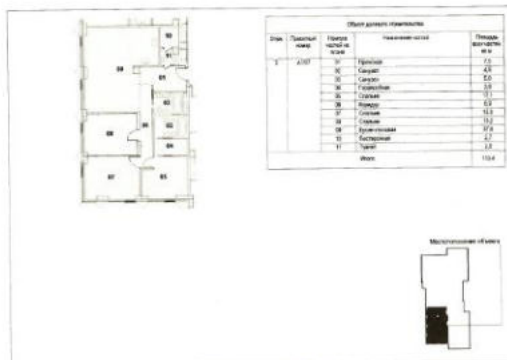






Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/97  
от «26» января 2023 года

## План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

Шугрей А.М./  
М.П.

Михайлов С.А./  
М.П.

Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/W1/29

г. Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандоси-инвест» (ООО «СЗ Грандоси-инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, к/м. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугрей Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Генеральным 0-03, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-01/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения: 125125, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, пер. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304536, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, имеющее в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатураевым Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-01/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуются: «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 77:01:00050192, под разрешенным использованием: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.8), площадью: 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 № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства и архитектуры города Москвы.

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

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

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/97  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузел выполняются в объеме 1 ряда перегородки;
- **Полы.** Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены индукционные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Задел 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;
- **Электроснабжение.** Установка временного штуртуперного электрощита, пожаротренирующая электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заделка 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 Строителя

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

Шугрей А.М./  
М.П.

Михайлов С.А./  
М.П.

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получении 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 № А/1, односекционный, 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 каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из вспененных минеральных материалов (каркас, керамические камни, блоки и др.)

Материал подвальных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей и 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А/1

Этаж: 7

Проектный номер: А/1/29

Общая площадь: 119,60 кв. м.

Жилая комната: 44,50 кв. м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв. м.

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

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

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

О факте изменения 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





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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с которыми вносимыми изменениями соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованы 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, электрики, пробку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самоустовещено нести все расходы по эксплуатации переданного 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, установленную пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 679 905,94 (Шестисот 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.

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 81 316 750,00 (Восемьдесят один миллион триста шестнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 679 905,94 (Шестисот 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»), 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:

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

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трехпрофиль;
- Палы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячего и холодного 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 оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка врезного внутриквартирного электрощита, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/29  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/29  
от «26» января 2023 года

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

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/29  
от «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 11277466164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейф Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (далее – «Фонд») именуемое в дальнейшем «Фонд», место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приказом доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости И» (далее – «Фонд») зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Матвеева Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

#### Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая 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 (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Студенческие городки (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п/б. Лужнецкая, кв. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://iam.dnm.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevolution.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 пакеты 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., кв. 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 нештукатуренных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – ниже 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 6

Проектный номер: Е2.082

Общая площадь: 82,26 кв.м.

Жилая площадь: 26,20 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 6,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположения 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 приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до 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 признали и соглашались не признавать, такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

3.3.6. Участник обязуется:

3.3.1. Выполнять Плату 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, электрики, пробку проемов, встав, бортов в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, в том числе 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 издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание и эксплуатацию сантехнических и технических устройств, принадлежащих на праве собственности), помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и ремонту (Объекта), возмещения 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 вносить все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта в доли в Общую массу имущества 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 обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 58 583 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость оного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк России» (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

Этаж	Площадь, кв.м.	Наименование помещений	Площадь, кв.м.
1	21285,6	Общая	4,1
2	21285,6	Общая	1,1
3	21285,6	Общая	1,1
4	21285,6	Общая	1,1
5	21285,6	Общая	1,1
6	21285,6	Общая	1,1
7	21285,6	Общая	1,1
8	21285,6	Общая	1,1
9	21285,6	Общая	1,1
10	21285,6	Общая	1,1
11	21285,6	Общая	1,1
12	21285,6	Общая	1,1
13	21285,6	Общая	1,1
14	21285,6	Общая	1,1
15	21285,6	Общая	1,1
16	21285,6	Общая	1,1
17	21285,6	Общая	1,1
18	21285,6	Общая	1,1
19	21285,6	Общая	1,1
20	21285,6	Общая	1,1
21	21285,6	Общая	1,1
22	21285,6	Общая	1,1
23	21285,6	Общая	1,1
24	21285,6	Общая	1,1
25	21285,6	Общая	1,1
26	21285,6	Общая	1,1
27	21285,6	Общая	1,1
28	21285,6	Общая	1,1
29	21285,6	Общая	1,1
30	21285,6	Общая	1,1
31	21285,6	Общая	1,1
32	21285,6	Общая	1,1
33	21285,6	Общая	1,1
34	21285,6	Общая	1,1
35	21285,6	Общая	1,1
36	21285,6	Общая	1,1
37	21285,6	Общая	1,1
38	21285,6	Общая	1,1
39	21285,6	Общая	1,1
40	21285,6	Общая	1,1
41	21285,6	Общая	1,1
42	21285,6	Общая	1,1
43	21285,6	Общая	1,1
44	21285,6	Общая	1,1
45	21285,6	Общая	1,1
46	21285,6	Общая	1,1
47	21285,6	Общая	1,1
48	21285,6	Общая	1,1
49	21285,6	Общая	1,1
50	21285,6	Общая	1,1
51	21285,6	Общая	1,1
52	21285,6	Общая	1,1
53	21285,6	Общая	1,1
54	21285,6	Общая	1,1
55	21285,6	Общая	1,1
56	21285,6	Общая	1,1
57	21285,6	Общая	1,1
58	21285,6	Общая	1,1
59	21285,6	Общая	1,1
60	21285,6	Общая	1,1
61	21285,6	Общая	1,1
62	21285,6	Общая	1,1
63	21285,6	Общая	1,1
64	21285,6	Общая	1,1
65	21285,6	Общая	1,1
66	21285,6	Общая	1,1
67	21285,6	Общая	1,1
68	21285,6	Общая	1,1
69	21285,6	Общая	1,1
70	21285,6	Общая	1,1
71	21285,6	Общая	1,1
72	21285,6	Общая	1,1
73	21285,6	Общая	1,1
74	21285,6	Общая	1,1
75	21285,6	Общая	1,1
76	21285,6	Общая	1,1
77	21285,6	Общая	1,1
78	21285,6	Общая	1,1
79	21285,6	Общая	1,1
80	21285,6	Общая	1,1
81	21285,6	Общая	1,1
82	21285,6	Общая	1,1
83	21285,6	Общая	1,1
84	21285,6	Общая	1,1
85	21285,6	Общая	1,1
86	21285,6	Общая	1,1
87	21285,6	Общая	1,1
88	21285,6	Общая	1,1
89	21285,6	Общая	1,1
90	21285,6	Общая	1,1
91	21285,6	Общая	1,1
92	21285,6	Общая	1,1
93	21285,6	Общая	1,1
94	21285,6	Общая	1,1
95	21285,6	Общая	1,1
96	21285,6	Общая	1,1
97	21285,6	Общая	1,1
98	21285,6	Общая	1,1
99	21285,6	Общая	1,1
100	21285,6	Общая	1,1

Выполненные работы

Подпись Сторон

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

/Штрепс 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 (квартира):

- Осна. Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общий объем 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 надрезающий слой, гидроизоляция мокрая по стенам;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, 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 заготовленном 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:

/Штрепс А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

/Михайлов С.А./



# Договор участия в долевом строительстве № LC5/W1/39

г. Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СИ ГрандИнвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интерг. муниципальный округ Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164034, ИНН 7704080277, КПП 770401091, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штриге Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года нотариусом Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901Б), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 774304530, права доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрировано Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, именуемо исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондарева Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 777720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

## Статья 1. Общие положения

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

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-030487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы;

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно-техническую документацию, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ;

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

## 3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрика, пробную прошивку, монтаж 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 информации от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче принять 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 на содержание 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 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 на эксплуатацию переданного Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта помещений, 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 передать в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

## Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 85 266 500,00 (Восемьдесят пять миллионов двести шестьдесят тысяч шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей возмещения между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 930,60 (Семьсот двенадцать тысяч девятьсот тридцать рублей 60 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводит денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на объекты 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 парковки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, административное, 18-ти этажное жилое здание, оснащенное 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 стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и подлежат фиксации на новом Многофункциональном комплексе 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 осуществляющими кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельной. В срок 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.

от «26» января 2023 года

## План Объекта долевого строительства

Этаж	Формат	Площадь	Площадь	Площадь
9	А1/39	119,60	44,50	119,60
10	А1/39	119,60	44,50	119,60
11	А1/39	119,60	44,50	119,60
12	А1/39	119,60	44,50	119,60
13	А1/39	119,60	44,50	119,60
14	А1/39	119,60	44,50	119,60
15	А1/39	119,60	44,50	119,60
16	А1/39	119,60	44,50	119,60
17	А1/39	119,60	44,50	119,60
18	А1/39	119,60	44,50	119,60
19	А1/39	119,60	44,50	119,60
20	А1/39	119,60	44,50	119,60
21	А1/39	119,60	44,50	119,60
22	А1/39	119,60	44,50	119,60
23	А1/39	119,60	44,50	119,60
24	А1/39	119,60	44,50	119,60
25	А1/39	119,60	44,50	119,60
26	А1/39	119,60	44,50	119,60
27	А1/39	119,60	44,50	119,60
28	А1/39	119,60	44,50	119,60
29	А1/39	119,60	44,50	119,60
30	А1/39	119,60	44,50	119,60
31	А1/39	119,60	44,50	119,60
32	А1/39	119,60	44,50	119,60
33	А1/39	119,60	44,50	119,60
34	А1/39	119,60	44,50	119,60
35	А1/39	119,60	44,50	119,60
36	А1/39	119,60	44,50	119,60
37	А1/39	119,60	44,50	119,60
38	А1/39	119,60	44,50	119,60
39	А1/39	119,60	44,50	119,60
40	А1/39	119,60	44,50	119,60
41	А1/39	119,60	44,50	119,60
42	А1/39	119,60	44,50	119,60
43	А1/39	119,60	44,50	119,60
44	А1/39	119,60	44,50	119,60
45	А1/39	119,60	44,50	119,60
46	А1/39	119,60	44,50	119,60
47	А1/39	119,60	44,50	119,60
48	А1/39	119,60	44,50	119,60
49	А1/39	119,60	44,50	119,60
50	А1/39	119,60	44,50	119,60
51	А1/39	119,60	44,50	119,60
52	А1/39	119,60	44,50	119,60
53	А1/39	119,60	44,50	119,60
54	А1/39	119,60	44,50	119,60
55	А1/39	119,60	44,50	119,60
56	А1/39	119,60	44,50	119,60
57	А1/39	119,60	44,50	119,60
58	А1/39	119,60	44,50	119,60
59	А1/39	119,60	44,50	119,60
60	А1/39	119,60	44,50	119,60
61	А1/39	119,60	44,50	119,60
62	А1/39	119,60	44,50	119,60
63	А1/39	119,60	44,50	119,60
64	А1/39	119,60	44,50	119,60
65	А1/39	119,60	44,50	119,60
66	А1/39	119,60	44,50	119,60
67	А1/39	119,60	44,50	119,60
68	А1/39	119,60	44,50	119,60
69	А1/39	119,60	44,50	119,60
70	А1/39	119,60	44,50	119,60
71	А1/39	119,60	44,50	119,60
72	А1/39	119,60	44,50	119,60
73	А1/39	119,60	44,50	119,60
74	А1/39	119,60	44,50	119,60
75	А1/39	119,60	44,50	119,60
76	А1/39	119,60	44,50	119,60
77	А1/39	119,60	44,50	119,60
78	А1/39	119,60	44,50	119,60
79	А1/39	119,60	44,50	119,60
80	А1/39	119,60	44,50	119,60
81	А1/39	119,60	44,50	119,60
82	А1/39	119,60	44,50	119,60
83	А1/39	119,60	44,50	119,60
84	А1/39	119,60	44,50	119,60
85	А1/39	119,60	44,50	119,60
86	А1/39	119,60	44,50	119,60
87	А1/39	119,60	44,50	119,60
88	А1/39	119,60	44,50	119,60
89	А1/39	119,60	44,50	119,60
90	А1/39	119,60	44,50	119,60
91	А1/39	119,60	44,50	119,60
92	А1/39	119,60	44,50	119,60
93	А1/39	119,60	44,50	119,60
94	А1/39	119,60	44,50	119,60
95	А1/39	119,60	44,50	119,60
96	А1/39	119,60	44,50	119,60
97	А1/39	119,60	44,50	119,60
98	А1/39	119,60	44,50	119,60
99	А1/39	119,60	44,50	119,60
100	А1/39	119,60	44,50	119,60

Исполнительный объект

Подпись Сторон

от Застройщика

Представитель по Доверенности:

Штриге А.М./

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:





Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LCN/W1/09  
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/дверей со стеклопакетами (без изоляционных дисков в откосах);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (механические, купольные и двери в с/в, утлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установка вентриловых коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электрооборудование. Установка временного внутриквартирного электропитания, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слэббетные системы. Монтаж слэббетного цита без разводки по помещениям.

Полномочия Строительного  
Представителя по Доверенности:

Участник долевого строительства  
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 владение в известном составе Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – 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: 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 комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строении 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 понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не претендовать на изменение 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.

город Москва

«26» января 2023 года

Договор  
участия в долевом строительстве № LCN/W1/055

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112746164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрее Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года (свидетельство Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/80-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Титалкофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Титалкофф Фонд Строительной Недвижимости» (место нахождения: 125112, г. Москва, Голосинский шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Механизмом инспекции Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, права доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Титалкофф Фонд Строительной Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хамовническим Георгием Самозащиты, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Кондратьева Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

## Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (7.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Битовое обслуживание (3.1); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.1.1); Довольствие, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское учреждение (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплекс) (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 привлекающие 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 подтверждается следующими документами:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-03-020157-2022 от «26» октября 2022., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

1

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

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв. м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – 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: 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 комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строении 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 понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

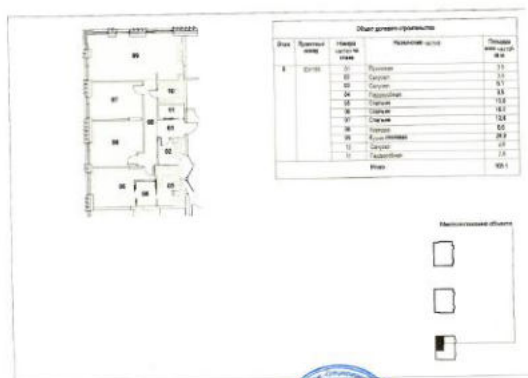
2





Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/8/ML/155  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: /Штрей А.М./  
Подпись Стороны: /М.П. Митяев С.А./

к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/8/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 чистовой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Осна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, купольных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, купольные и перегородки в санузлах выделены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выложены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки отопительных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электросчета, выполнен разводка электроснабжения, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в жилом пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается. Системником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Динамике.

Подпись Стороны:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: /Штрей А.М./  
Подпись Стороны: /М.П. Митяев С.А./



## Документы Оценщика

### Аналоги, использованные для объектов оценки №1, 6, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22

Обновлено: 11 ноя, 14:42 • 182 просмотра, нет за сегодня, 75 уникальных

**Продается 1-комн. квартира, 49,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс На карте  
 Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.  
 Посмотреть ещё 1

Сравнить • Поделиться • Показать

6 фото

Общая площадь: 49,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 17,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 18

**70 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 67 900 000 Р

Циан.Ипотека  
 Ипотека

Цена за метр: 1 408 451 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: переуступка  
 Ипотека: возможна

**+7 985 577-52-24**  
 Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Написать, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ricci** RICCИ жилая недвижимость  
 Документы проверены

На Циан: 2 года | Объектов в работе: 9

ЖК «Ренессанс» от ФСК  
 Последние трехкомнатные квартиры с видом на ВДНХ

Обновлено: 11 ноя, 14:42 • 182 просмотра, нет за сегодня, 75 уникальных

**Продается 1-комн. квартира, 49,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс На карте  
 Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.  
 Посмотреть ещё 1

Сравнить • Поделиться • Показать

6 фото

Общая площадь: 49,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 17,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 4 из 18

**70 000 000 Р**

История цены

Дата	Цена	Изменение
11 ноя 2025	70 000 000 Р	—
13 окт 2025	73 550 000 Р	+ 3 550 000 Р
18 сен 2025	74 550 000 Р	+ 1 000 000 Р

Циан.Ипотека  
 Ипотека

Цена за метр: 1 408 451 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: переуступка  
 Ипотека: возможна

**+7 985 577-52-24**  
 Номер только для звонков, сообщения не придут  
 Если захотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

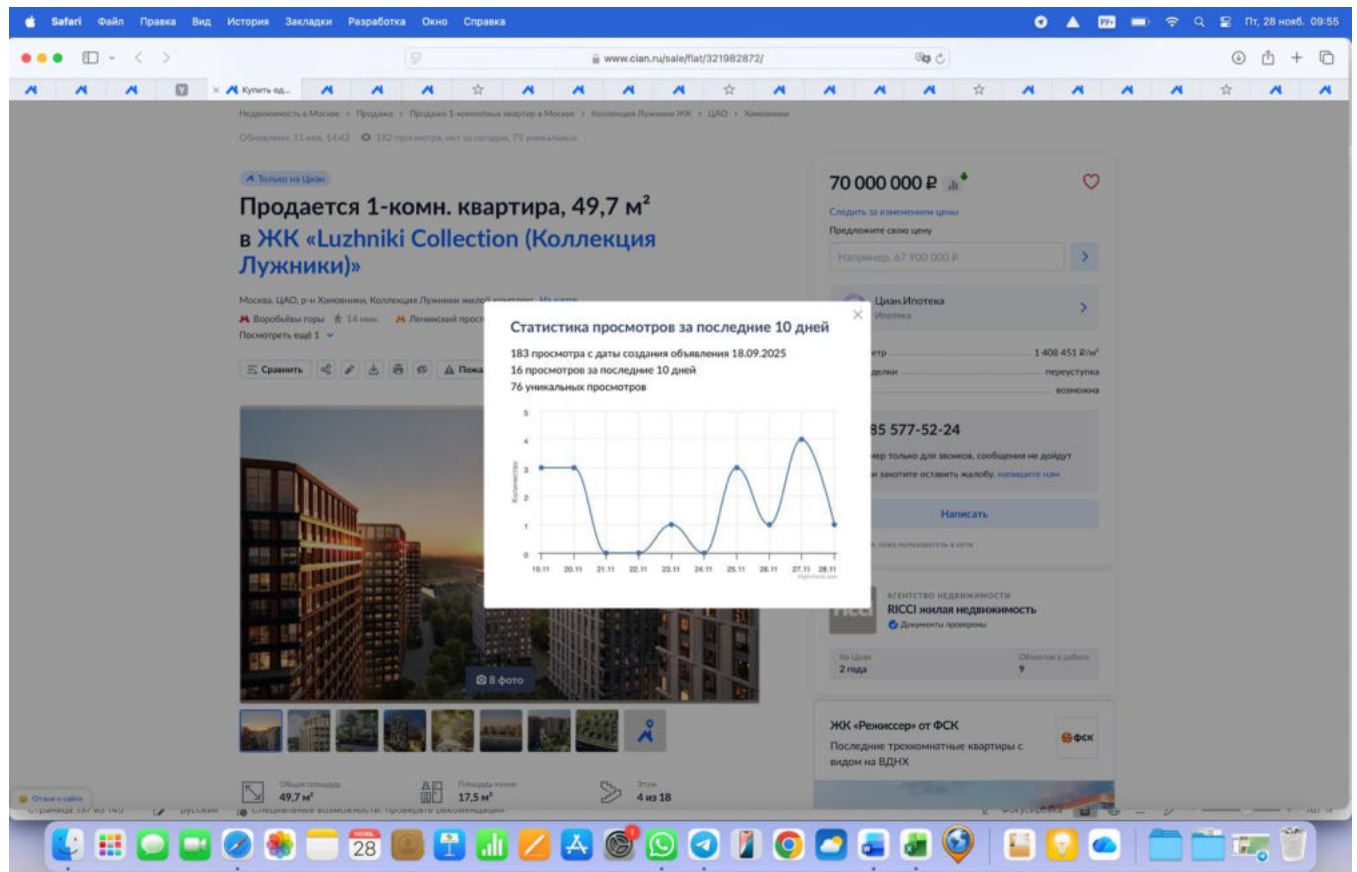
Написать, пока пользователь в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**ricci** RICCИ жилая недвижимость  
 Документы проверены

На Циан: 2 года | Объектов в работе: 9

ЖК «Ренессанс» от ФСК  
 Последние трехкомнатные квартиры с видом на ВДНХ





70 000 000 ₽

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 67 900 000 ₽

Циан.Ипотека

Цена за метр: 1 408 451 ₽/м²  
Условия сделки: переуступка  
Ипотека: возможна

+7 985 577-52-24

Номер только для звонков, сообщения не придут  
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Напишите, как пользоваться в сети

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
RICCI жилая недвижимость  
Документы проверены

На Цан: 2 года  
Объектов в работе: 9

ЖК «Ренессанс» от ФСК  
Последние трехкомнатные квартиры с видом на ВДНХ

О квартире

Тип жилья	Новостройка
Общая площадь	49,7 м²
Площадь кухни	17,5 м²
Высота потолков	3,25 м
Санузел	2 раздельных
Вид из окон	Во двор

О доме

Тип дома	Монолитный
Панелька	Подземная

Подписаться на дом

Напишите автору

У вас есть скидки? Хочу посмотреть Связаться со мной

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты





Обновлено: 12 ноя, 11:30 • 84 просмотра, 3 за сегодня, 52 уникальных

**Продается 3-комн. квартира, 81,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте:   
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.   
 Посмотреть ещё 1

Сравнить • Планировка • 16 фото

Общая площадь: 81,5 м<sup>2</sup> • Площадь кухни: 29,9 м<sup>2</sup> • Этаж: 8 из 17

**105 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену:  >

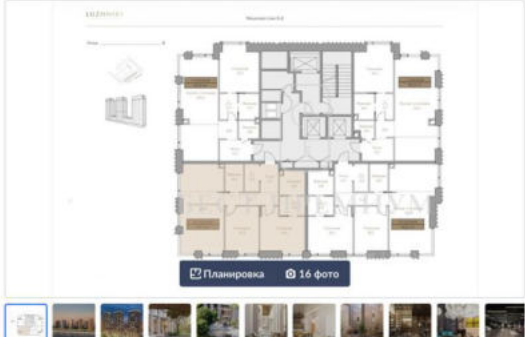

Циан.Ипотека  
 Ипотека

Цена за метр: 1 288 344 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: переуступка  
 Ипотека: возможна

Показать телефон  
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ Премиум**  
 Документы проверены

Равновесие  
 Готовые квартиры. Новогодние скидки до 30%! Ключи в день покупки.

Обновлено: 12 ноя, 11:30 • 84 просмотра, 3 за сегодня, 52 уникальных

**Продается 3-комн. квартира, 81,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте:   
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.   
 Посмотреть ещё 1

Сравнить • Планировка • 16 фото

Общая площадь: 81,5 м<sup>2</sup> • Площадь кухни: 29,9 м<sup>2</sup> • Этаж: 8 из 17

**105 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
 Предложите свою цену:  >

Циан.Ипотека  
 Ипотека

Цена за метр: 1 288 344 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: переуступка  
 Ипотека: возможна

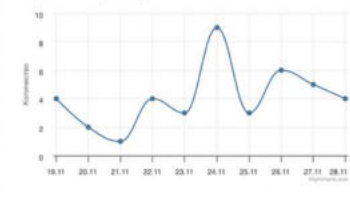
Показать телефон  
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ Премиум**  
 Документы проверены

Равновесие  
 Готовые квартиры. Новогодние скидки до 30%! Ключи в день покупки.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

85 просмотров с даты создания объявления 06.11.2025  
 41 просмотр за последние 10 дней  
 53 уникальных просмотра




81.5 м²  
Площадь кухни 29,9 м²  
Этаж 8 из 17  
Под сданы 2027  
Дом Не сдан  
Отделка Чистовая

**105 000 000 Р**

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 101 850 000 Р


Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр 1 288 344 Р/м²  
Условия сделки переуступка  
Ипотека возможна

Показать телефон  
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**БЕСТ Премиум**  
Документы проверены

**Равновесие**  
Готовые квартиры. Новогодние скидки до 30%! Ключи в день покупки.



Открыть сайт

Обновлено: сегодня, 01:16 • 140 просмотров, нет на сегодня, 123 уникальных


**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы ★ 17 мин. Ленинский проспект ★ 19 мин. Лужники ★ 19 мин.  
Посмотреть ещё 1

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить  
Пожаловаться



Планировка  
План этажа  
17 фото

Общая площадь 66,4 м²  
Жилая площадь 14,1 м²  
Площадь кухни 34,1 м²

**107 386 000 Р**

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр 1 617 259 Р/м²  
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

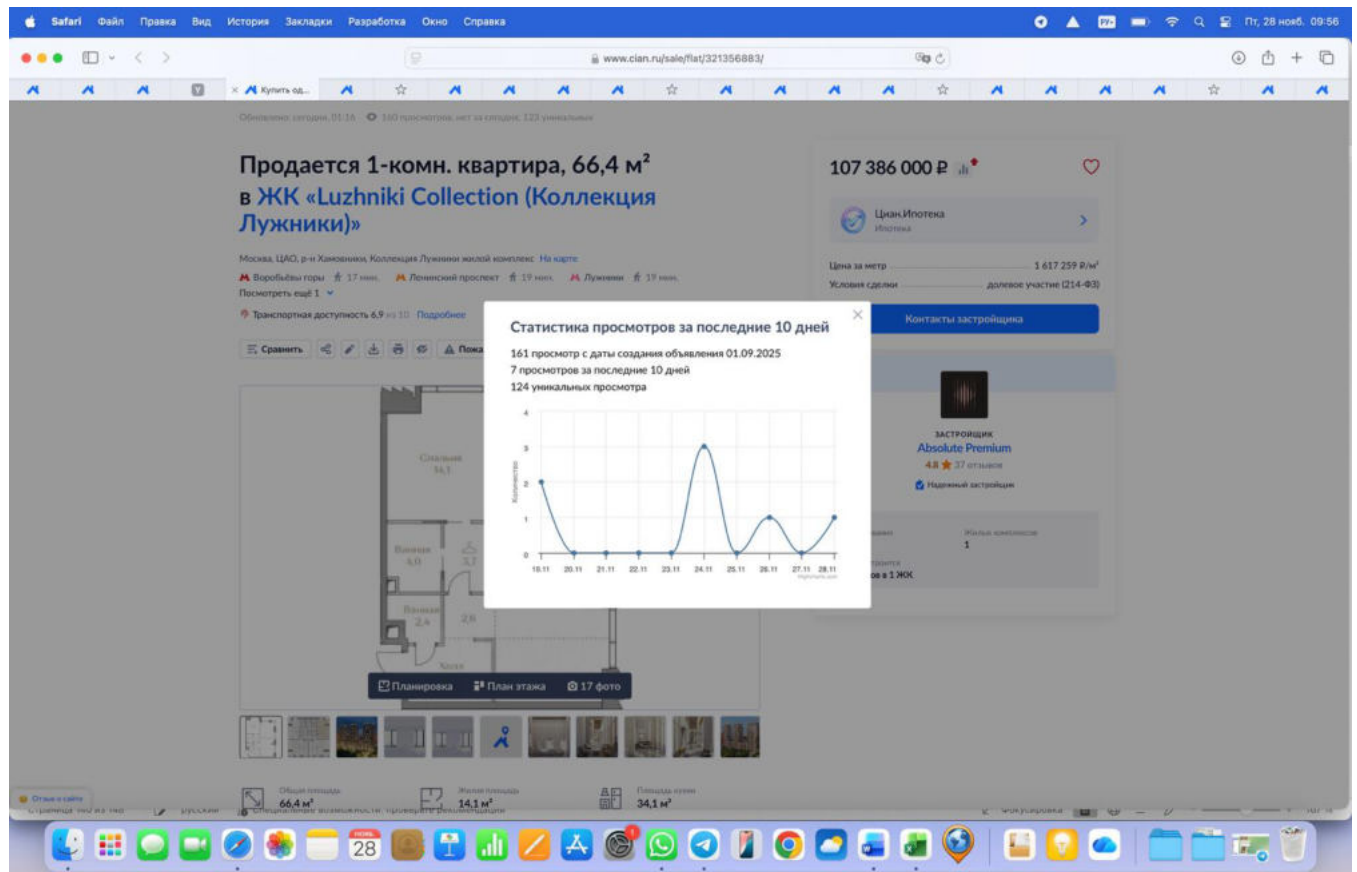
Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
4,8 ★ 37 отзывов  
Надёжный застройщик

Под ключ  
2012  
Дома строится  
12 домов в 1 ЖК

Жилая застройка  
1





Общая площадь: 66,4 м² Жилая площадь: 14,1 м² Площадь кухни: 34,1 м²

Этаж: 15 из 17 Подъезд: 2027 Дом: Не сдан

Оформление: Предчистовая

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м² с отдельной white-box на 15 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

**Ваша квартира:**

- Высота потолка - 3,25 м
- Квартира передается с отдельной white-box для комфортного воплощения индивидуального дизайна
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

**Клубный дом Mountain line Luzhniki Collection:**

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Архитектурный ансамбль из трёх башен
- Просторные лобби площадью 50-150 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Будучи архитектурной метафорой высокогорья, интерьер парадных лобби дома задаёт основную тему горных просторов
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office, спортивная студия для персональных тренировок
- Подъезд к парадному лобби решён в традициях лучших мировых пятизвёздных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dugie и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположился на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединённую атмосферу благодаря особенностям холмистого

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
Продается 1-комн. квартира, 66,4 м², 15/17 этаж  
107 386 000 Р

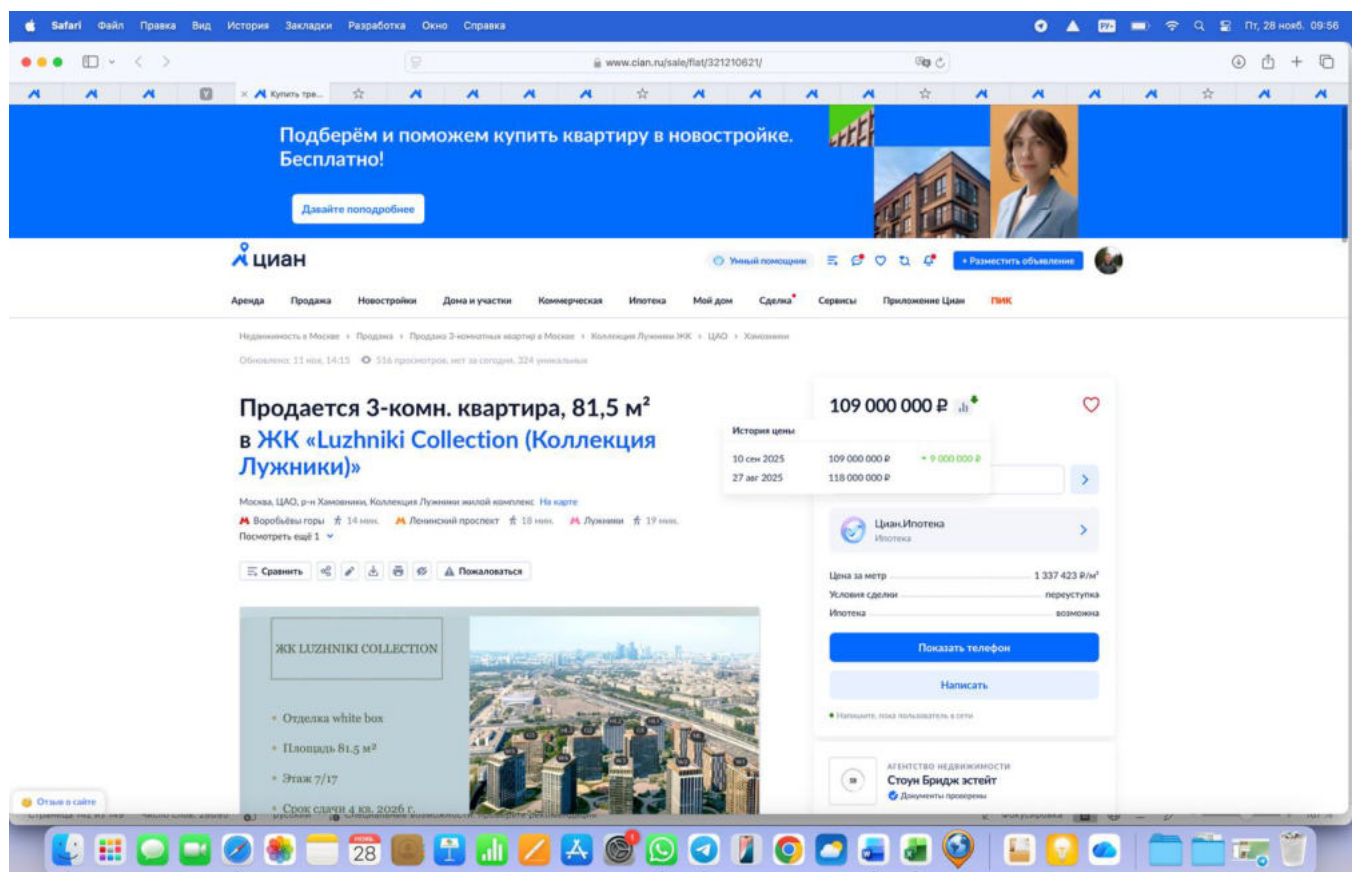
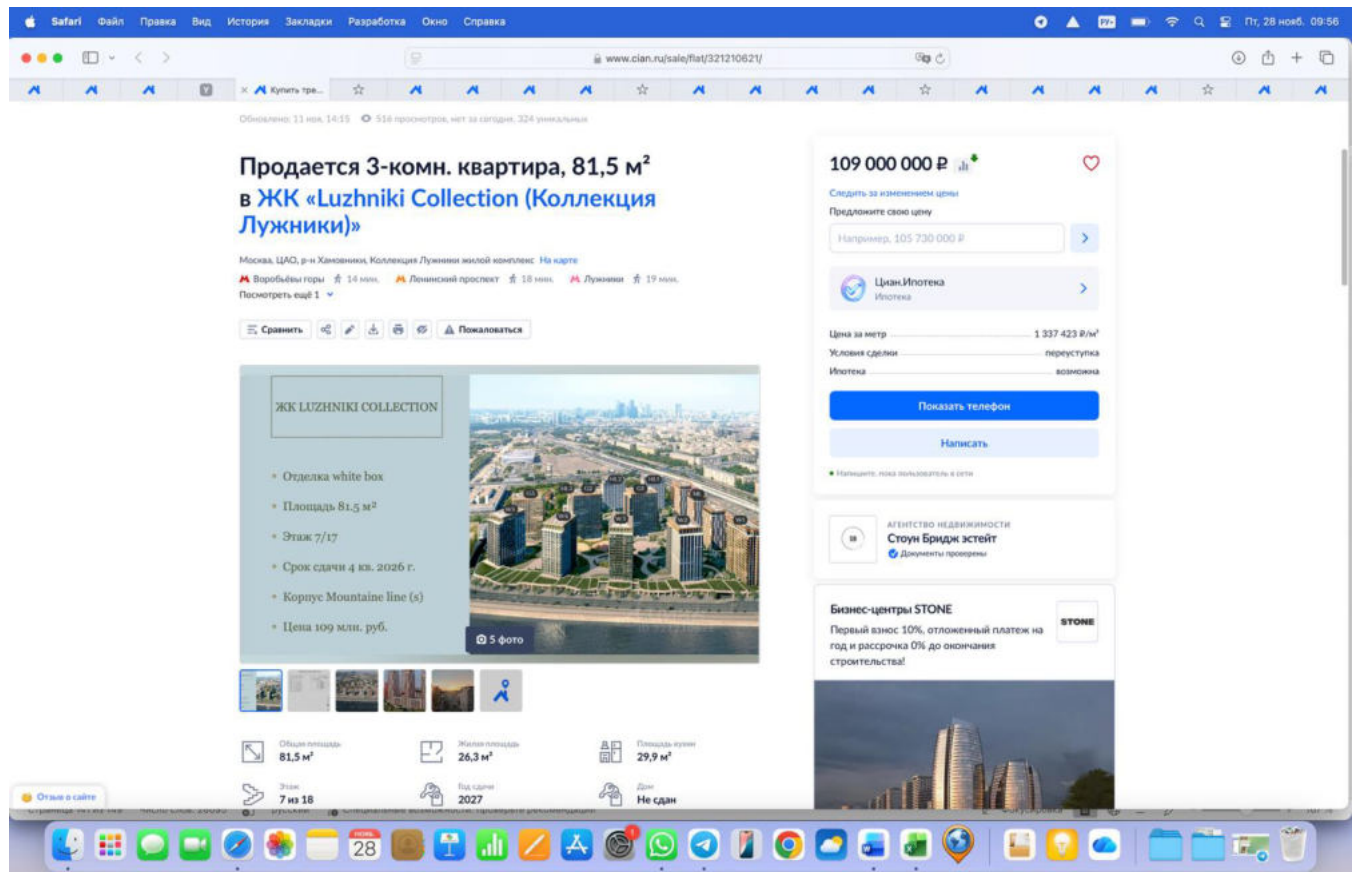
Контакты застройщика

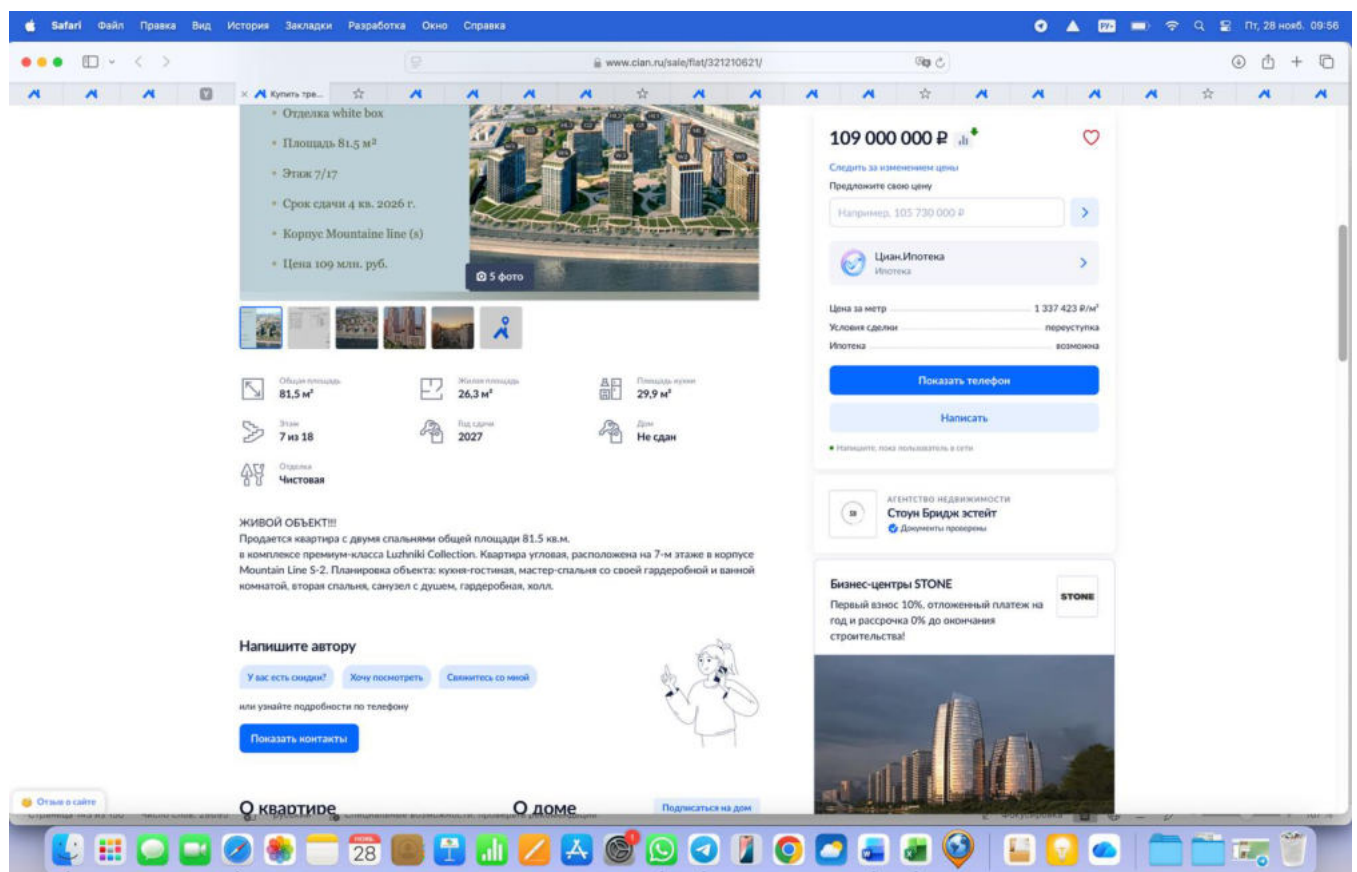
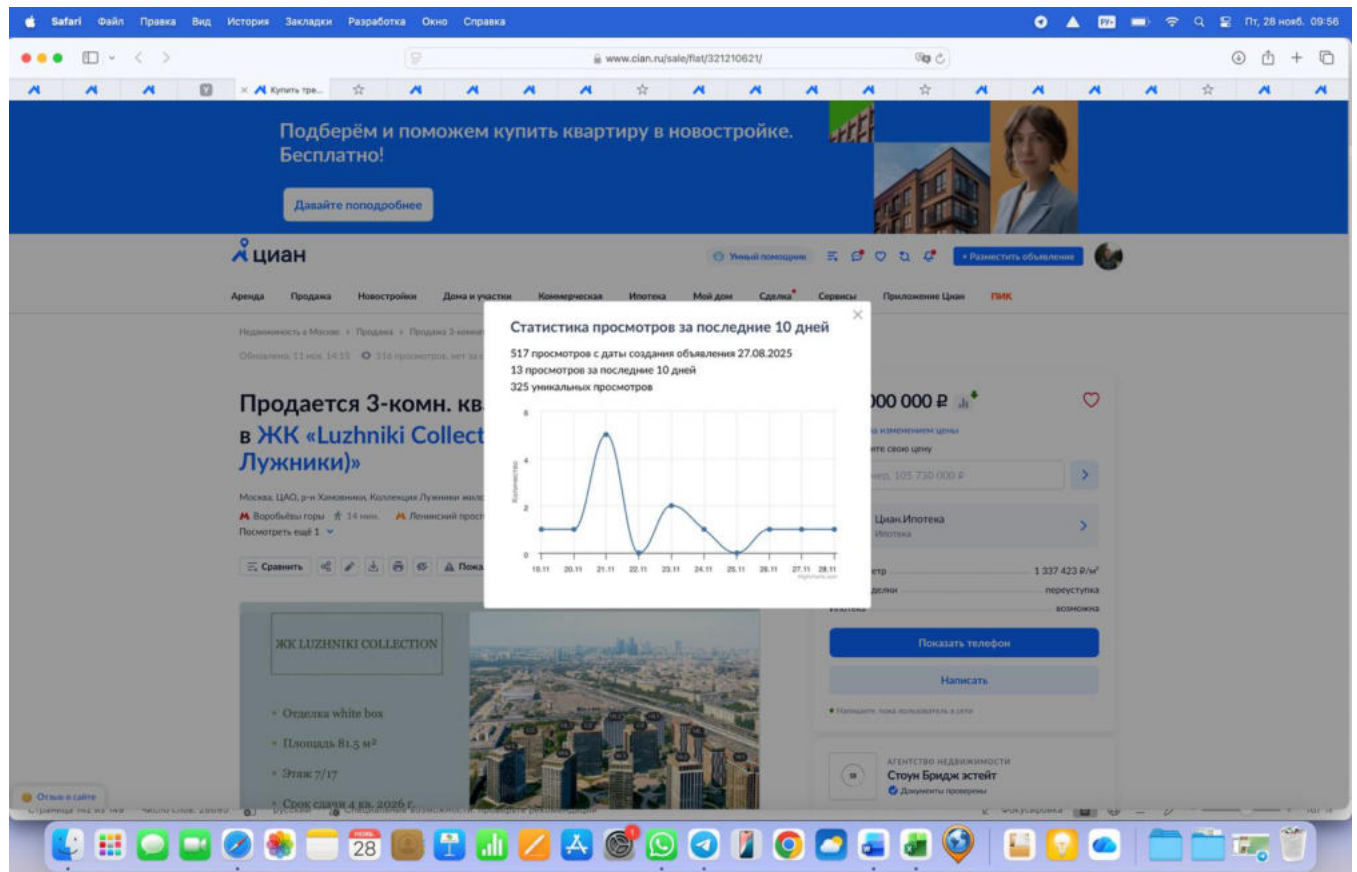
ЗАСТРОЙЩИК Absolute Premium 4.8 37 отзывов Надежный застройщик

Дома строится 12 домов в 1 ЖК











**Аналоги, использованные для объектов оценки №2, 10, 15, 16**

Обновлено: вчера, 17:03 • 24 просмотра, нет за сегодня, 14 уникальных

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Лужники • 18 мин. Воробьевы горы • 15 мин. Ленинский проспект • 16 мин.

Посмотреть ещё 2

Сравнить • Планировка • 15 фото

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 44,5 м<sup>2</sup> Площадь кухни: 38,7 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 18 Год сдачи: 2027 Отделка: Без отделки

229 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 223 003 000 ₽

Цена за метр: 1 922 241 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga

Документы проверены

На сайте 14 лет Объектов в работе более 1000

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Егор Шагаров

★ 5,0 - 4

ЖК «1-й Измайловский»

Своя квартира в Москве за 2 000 руб./мес.

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Лужники • 18 мин. Воробьевы горы • 15 мин. Ленинский проспект • 16 мин.

Посмотреть ещё 2

Сравнить • Планировка • 15 фото

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> Жилая площадь: 44,5 м<sup>2</sup> Площадь кухни: 38,7 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 18 Год сдачи: 2027 Отделка: Без отделки

229 900 000 ₽

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 223 003 000 ₽

Цена за метр: 1 922 241 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки: переуступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ EstateLiga

Документы проверены

На сайте 14 лет Объектов в работе более 1000

ПРЕДЛОЖЕНИЕ Егор Шагаров

★ 5,0 - 4

ЖК «1-й Измайловский»

Своя квартира в Москве за 2 000 руб./мес.

**Статистика просмотров за последние 10 дней**

25 просмотров с даты создания объявления 13.11.2025

10 просмотров за последние 10 дней

15 уникальных просмотров

Дата	Просмотров
18.11	1
19.11	2
20.11	5
21.11	1
22.11	2
23.11	1
24.11	2
25.11	1
26.11	1
27.11	1
28.11	2





229 900 000 Р

Ссудить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 223 000 000 Р

Цена за метр 1 922 241 Р/м²  
Условия сделки переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
EstateLiga  
Документы проверены

На Цане 14 лет  
Объектов в работе более 1000

ФИЛИАЛ  
Егор Шаронов  
3.0 - 4

ЖК «1-й Измайловский»  
Своя квартира в Москве за 2 000 руб./мес.

Идеальная квартира в клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м². Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Waterfront 1 Luzhniki Collection:

- Первая линия домов Лужнецкой набережной
- 3 минуты пешком до ОК "Лужники"
- Камерность - всего 79 квартир в доме, удаленность от соседних домов 31 и 38 метров
- Просторные лобби площадью 220-330 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Интерьерная концепция парадных лобби объединяет тему единения с природой - активное использование натурального дерева, природного камня, вертикального озеленения
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dugé и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокотехнологичной инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, велодорожки, зоны для отдыха, спортивные площадки, детские площадки, зоны для прогулок и игр.

109 000 000 Р

Ссудить за изменением цены  
Предложите свою цену

Например, 105 730 000 Р

Цена за метр 1 329 268 Р/м²  
Условия сделки переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Whitewill  
Документы проверены

На Цане 5 лет  
Объектов в работе 478

ФИЛИАЛ  
Ирина Пастухова

ЖК «Береговой» у Москвы-реки  
Квартиры с клочками — 101 м² от 45,5 млн Р. Готовый дом на первой линии, 10 минут до Сити. Парк Фили

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4 На карте

Воробьевы горы 12 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 19 мин. Посмотреть ещё 1

Сравнить

Планировка 12 фото

Семейная квартира в Хамовниках

Общая площадь 82 м²  
Жилая площадь 49,2 м²  
Площадь кухни 10 м²



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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4. На карте

Воробьевы горы 12 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 19 мин. Посмотреть ещё 1

Статистика просмотров за последние 10 дней

1517 просмотров с даты создания объявления 22.08.2025  
117 просмотров за последние 10 дней  
651 уникальный просмотр

109 000 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 105 730 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

1 329 268 Р/м<sup>2</sup>  
переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Whitewill  
Документы проверены

Объект в работе  
478

РИЕЛТОР  
Ирина Пастухова

ЖК «Береговой» у Москвы-реки  
Квартиры с ключами — 101 м<sup>2</sup> от 45,5 млн Р. Готовый дом на первой линии. 10 минут до Сити. Парк Фили

Семейная квартира в Хамовниках

Общая площадь: 82 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 49,2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб., 2/4. На карте

Воробьевы горы 12 мин. Лужники 17 мин. Спортивная 19 мин. Посмотреть ещё 1

История цены

Дата	Цена	Изменение
10 сен 2025	109 000 000 Р	
27 авг 2025	118 000 000 Р	+ 9 000 000 Р
22 авг 2025	125 000 000 Р	+ 7 000 000 Р

109 000 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 1 329 268 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Whitewill  
Документы проверены

На Циан  
5 лет

Объект в работе  
478

РИЕЛТОР  
Ирина Пастухова

ЖК «Береговой» у Москвы-реки  
Квартиры с ключами — 101 м<sup>2</sup> от 45,5 млн Р. Готовый дом на первой линии. 10 минут до Сити. Парк Фили

Семейная квартира в Хамовниках

Общая площадь: 82 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 49,2 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 10 м<sup>2</sup>





**Семейная квартира в Хамовниках**

Общая площадь: 82 м²  
Жилая площадь: 49,2 м²  
Площадь кухни: 10 м²  
Этаж: 7 из 17  
Подъезд: 2027  
Дом: Не сдан  
Опция: Чистовая

Просторная квартира с двумя спальнями общей площадью 82 м² в комплексе премиум-класса Luzhniki Collection. Уловая квартира с предчестовой отделкой white box расположена на седьмом этаже в корпусе Mountain Line S-2. Планировка: кухня-гостиная, мастер-спальня со своей гардеробной и ванной комнатой, вторая спальня, санузел с душем, гардеробная, холл. Панорамные окна с открытыми видами на двор-парк, на юго-запад. Сдана 4 квартал 2026 года.

Главное о доме. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу реки. Архитектура разработана международным бюро ODA с акцентом на свет, крупные окна и спокойные пропорции. Дома объединены в четыре линии: кварталы у воды, корпуса в саду, ансамбли с видами на городскую горизонт и три башни вдоль центральной площади. Для жителей предусмотрены камерные лобби, бранч-офф в стиле лучших отелей, собственные залы для спорта, детские комнаты, приватные пространства для работы и встреч. Дворы свободны от машин, под землей — двухуровневый паркинг с продуманной навигацией и зонами приоритета. Из окон — река, Лужники, Воробьевы горы и зелень частного сада. Это формат городской жизни, где каждый день начинается с прогулки у воды и заканчивается в тишине собственного парка.

Главное о локации. Это жизнь у воды и большого спорта. С одной стороны — аллея Олимпийского комплекса Лужники с беговыми дорожками, теннисными кортами, масштабными событиями и тёплой атмосферой исторического парка. С другой — набережная с длинным прогулочным маршрутом вдоль Москвы-реки: утром здесь бегут к Воробьевым горам, днём катаются на велосипедах и самокатах, вечером возвращаются под мягкую подсветку воды и огни города. Рядом Новодевичий монастырь и его пруды, вид на Воробьевы горы и главный корпус университета, тишина больших зелёных пространств и ощущение курорта в центре. Все повседневные дела решаются пешком: спорт, набережная, кафе и сервисы — в радиусе короткой прогулки.

Комментарий эксперта. Меня зовут Инна Пастухова — брокер компании Whitewill. Я отвечаю за продажу этого лота. Свяжитесь со мной, чтобы получить расширенную презентацию, большие фотографии или договориться о просмотре. Могу провести экскурсию по локации и познакомить вас с этим домом.

ID 306 381.  
Свернуть

**109 000 000 Р**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например: 105 730 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 1 329 268 Р/м²  
Условия сделки: переуступка

Показать телефон  
Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Whitewill  
Документы проверены

На Циан: 5 лет  
Объектов в работе: 478

РИЕЛТОР  
Инна Пастухова

**ЖК «Береговой» у Москвы-реки**  
Квартиры с ключами — 101 м² от 45,5 млн Р. Готовый дом на первой линии. 10 минут до Сити. Парк Фили

**Продается 2-комн. квартира, 55,3 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Спортивная 20 мин., Воробьевы горы 12 мин., Лужники 18 мин., Посмотреть ещё 1

Сравнить  
Показать фото

Планировка  
5 фото

Общая площадь: 55,3 м²  
Жилая площадь: 20 м²  
Площадь кухни: 19,9 м²  
Этаж: 10 из 18  
Подъезд: 2027  
Дом: Не сдан

**76 800 000 Р**  
Следить за изменением цены  
Предложите свою цену  
Например: 74 496 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 1 385 788 Р/м²  
Условия сделки: переуступка

Показать телефон  
Написать

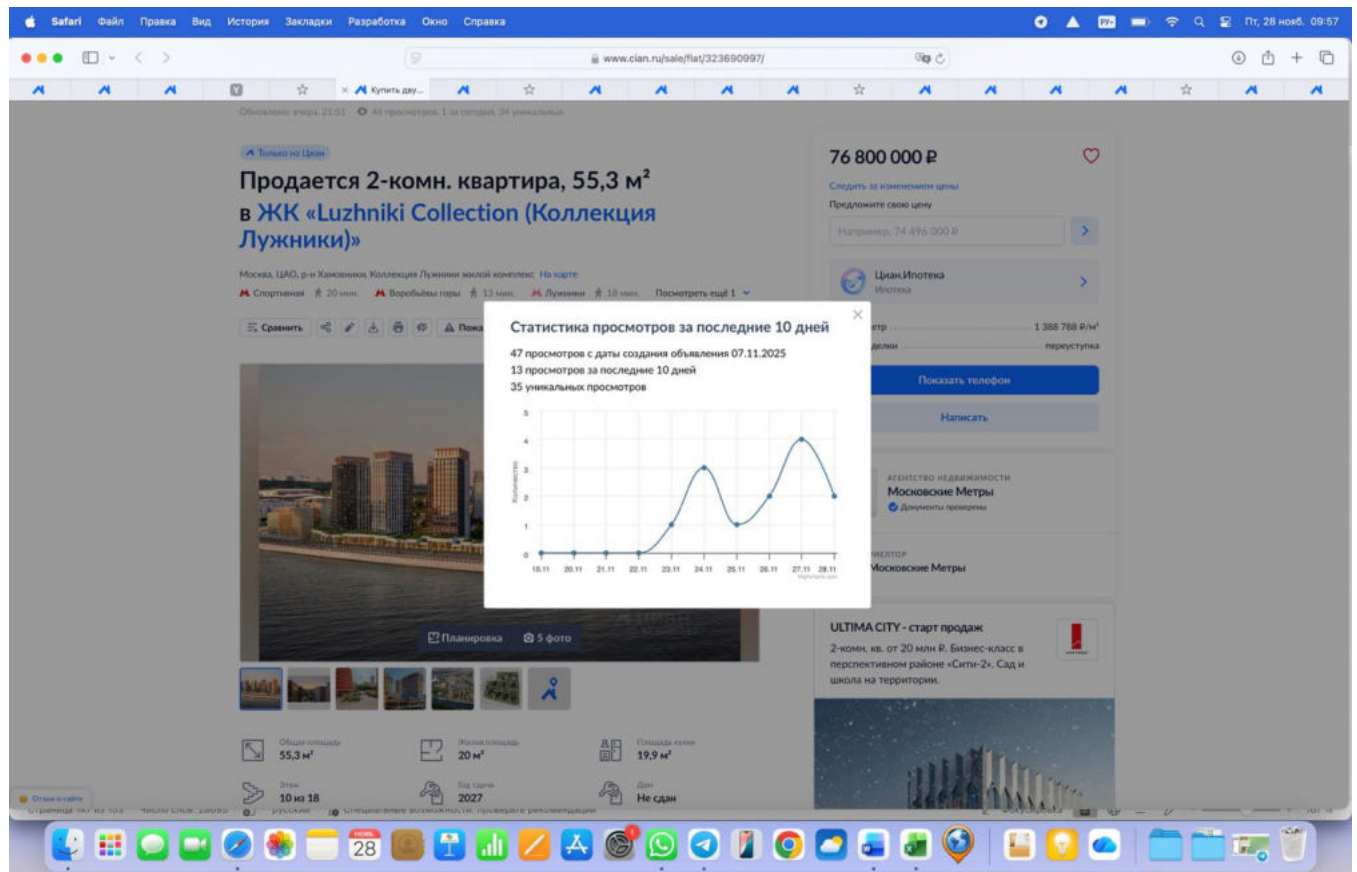
АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Московские Метры  
Документы проверены

РИЕЛТОР  
Московские Метры

**ULTIMA CITY - старт продаж**  
2-комн. кв. от 20 млн Р. Бизнес-класс в перспективном районе «Сити-2». Сад и школа на территории.







Общая площадь: 55,3 м²  
Жилая площадь: 20 м²  
Площадь кухни: 19,9 м²

Этаж: 10 из 18  
Под. с/дв: 2027  
Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

ID: 1077494 Предлагается евро 2-кв. квартира общей площадью 55,3 кв.м в ЖК LUZHNIKI COLLECTION на 1 линии домов, вид на воду!

Жилой комплекс состоит из 12 клубных домов с разной этажностью: от 16 до 18 этажей. Проект представляет собой 4 коллекционные собрания. Waterfront — первая линия домов на Лужнецкой набережной. Garden — дома на территории тенистого сада. Highline — дома с видом на динамичный Сити. Mountain line — архитектурный ансамбль из 3-х башен вдоль Piazza. Проработка проектных решений доверена команде ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV. В оформлении фасадов используются натуральные материалы и панорамное остекление. Концепция каждого собрания домов поддерживается уникальными дизайнерскими решениями их парадных лobbи, разработанными американским бюро ODA Architects.

Приватный сад, площадью в 8 Га, представляет собой холмистый всепогодный ландшафт, в котором разместилось 13 площадок для детских игр, 10 зон отдыха, 4 оборудованные спортивные площадки, 7 крытых площадок для прогулок в дождливое время года, площадка для джоггинга и выгула собак. Особый шарм прогулочным аллеям добавят гелла зоны с уличными камнями, авторские арт-объекты и адаптивное ландшафтное освещение. Клубные дома обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, центральная благоустроенная Piazza, современный офисный кластер класса А+, ритейл-галерея с бутиками и ресторанами, детским центром, центром восстановительной медицины и ветеринарной клиникой. На 1-м этаже каждого дома расположены общественные пространства для отдыха, для детей, для бизнеса и для спорта. В проекте предусмотрен дизайнерский подземный паркинг и коллекционные комнаты.

Свернуть

**Напишите автору**

У вас есть скидка? Желю посмотреть Связаться со мной

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

76 800 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену

Например, 74 496 000 Р

Циан.Ипотека

Цена за метр: 1 388 788 Р/м²  
Условия сделки: переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
Московские Метры

Документы проверены

РЕАТОР  
Московские Метры

ULTIMA CITY - старт продаж  
2-комн. кв. от 20 млн Р. Бизнес-класс в перспективном районе «Сити-2». Сад и школа на территории.



Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы 15 мин. Ленинский проспект 16 мин. Спортивная 18 мин.  
Посмотреть ещё 2

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Показать

Планировка 16 фото

155 519 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр 1 737 642 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

застройщик  
Absolute Premium  
4.8 37 отзывов  
Надёжный застройщик

Под освоение 2012 Жилая коллекция 1  
Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,5 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь 30,5 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни 23,7 м<sup>2</sup>

Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы 15 мин. Ленинский проспект 16 мин. Спортивная 18 мин.  
Посмотреть ещё 2

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Показать

Планировка 16 фото

155 519 000 Р

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр 1 737 642 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

застройщик  
Absolute Premium  
4.8 37 отзывов  
Надёжный застройщик

Под освоение 2012 Жилая коллекция 1  
Домов строится 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь 89,5 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь 30,5 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни 23,7 м<sup>2</sup>

Статистика просмотров за последние 10 дней

389 просмотров с даты создания объявления 01.09.2025  
57 просмотров за последние 10 дней  
307 уникальных просмотров



Общая площадь: 89,5 м²

Жилая площадь: 30,5 м²

Площадь лобби: 23,7 м²

Этаж: 12 из 18

Год сдачи: 2027

Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м² на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Waterfront 1 Luzhniki Collection:

- Первая линия домов Лужнецкой набережной
- 3 минуты пешком до ОК "Лужники"
- Камерность - всего 79 квартир в доме, удаленность от соседних домов 31 и 38 метров
- Просторные лобби площадью 220-330 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Интерьерная концепция парадных лобби обыгрывает тему единения с природой - активное использование натурального дерева, природного камня, вертикального озеленения
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими уединенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
Продается 2-комн. квартира, 89,5 м², 12/18 этаж  
**155 519 000 ₽**

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
Надежный застройщик  
4.8 ★ 37 отзывов

Домов строится  
**12 домов в 1 ЖК**





Аналоги, использованные для объектов оценки №3, 7, 8, 14

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс На карте  
Воробьевы горы 15 мин. Лужники 19 мин. Спортивная 20 мин.  
Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать

79 315 000 ₽

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 442 091 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

застройщик Absolute Premium 4.8 ★ 37 отзывов Надежный застройщик

Подано в 2012 Жилой комплекс 1  
Дома строится 12 домов в 1 ЖК

Планировка План этажа 19 фото

Общая площадь 55 м<sup>2</sup> Жилая площадь 12,8 м<sup>2</sup> Площадь кухни 22,2 м<sup>2</sup>

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс На карте  
Воробьевы горы 15 мин. Лужники 19 мин. Спортивная 20 мин.  
Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить Поделиться Добавить в избранное Показать

79 315 000 ₽

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 442 091 ₽/м<sup>2</sup>  
Условия сделки долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

застройщик Absolute Premium 4.8 ★ 37 отзывов Надежный застройщик

Подано в 2012 Жилой комплекс 1  
Дома строится 12 домов в 1 ЖК

Планировка План этажа 19 фото

Общая площадь 55 м<sup>2</sup> Жилая площадь 12,8 м<sup>2</sup> Площадь кухни 22,2 м<sup>2</sup>

Статистика просмотров за последние 10 дней

349 просмотров с даты создания объявления 01.09.2025  
20 просмотров за последние 10 дней  
265 уникальных просмотров

График статистики просмотров за последние 10 дней:

Дата	Просмотров
18.11	3
19.11	1
20.11	5
21.11	4
22.11	2
23.11	2
24.11	2
25.11	1
26.11	2
27.11	3
28.11	2



www.cian.ru/sale/flat/321356910/

Общая площадь: 55 м²  
Жилая площадь: 12,8 м²  
Площадь кухни: 22,2 м²  
Этаж: 9 из 18  
Подъезд: 2027  
Дом: Не сдан  
Отделка: Без отделки

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Угловые окна
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 1 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Дом в глубине частного парка
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Парадное лобби площадью 189 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м, выполнено в стилистике современного урбанизма, симбиоз элитной классики и сдержанного минимализма
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобилей
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Апенитес на -1 этаже дома только для резидентов: home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими удивительную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
Продается 1-комн. квартира, 55 м², 9/18 этаж  
79 315 000 ₽  
Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
Absolute Premium  
Надежный застройщик  
4.8 ★ 37 отзывов

Домов строится  
12 домов в 1 ЖК

www.cian.ru/sale/flat/321356904/

Обновлено: сегодня, 05:01 • 978 просмотров, 6 за сегодня, 785 уникальных

Только на Циан

**Продается 1-комн. квартира, 49,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы: 15 мин. Лужники: 19 мин. Спортивная: 20 мин.

Транспортная доступность 6,9 из 10 Подробнее

Сравнить • Поделиться • Показать

Планировка

План этажа

19 фото

Спальня 11,3  
Кухня-столовая 22,7  
Холл 4,8  
Ванная 6,2  
Вход 3,3

71 874 000 ₽

Циан.Ипотека  
Ипотека

Цена за метр: 1 443 253 ₽/м²  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
Absolute Premium  
4.8 ★ 37 отзывов  
Надежный застройщик

Под освоение: 2012  
Жилых комплексов: 1  
Домов строится: 12 домов в 1 ЖК



**Продается 1-комн. квартира. 49.8 м²**  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники ж/д  
Воробьевы горы - 15 мин. Лужники - 15 мин.  
Транспортная доступность 6,9 из 10. Подробнее

71 874 000 ₽

Статистика просмотров за последние 10 дней  
979 просмотров с даты создания объявления 01.09.2025  
100 просмотров за последние 10 дней  
786 уникальных просмотров

Кухня-столовая 22,7  
Холл 3,8  
Ванная 6,2  
Спальня 11,3  
Балкон 3,5

Планировка  
План этажа  
19 фото

Застраивщик: Absolute Premium  
4.8 ★ 37 отзывов  
Надежный застройщик

Подъезд: 2012  
Этажей в доме: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 49,8 м²  
Этаж: 9 из 18  
Отделка: Без отделки

Жилая площадь: 11,3 м²  
Под с/д: 2027

Площадь кухни: 22,7 м²  
Дом: Не сдан

★ 4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
Продается 1-комн. квартира, 49,8 м², 9/18 этаж  
71 874 000 ₽

Контакты застройщика

Застраивщик: Absolute Premium  
Надежный застройщик  
4.8 ★ 37 отзывов

Домов строится: 12 домов в 1 ЖК

В клубном доме Highline 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Угловые окна
- Просторная кухня-столовая

Клубный дом Highline 1 Luzhniki Collection:

- 5 минут пешком до ОК «Лужники»
- Дом в глубине частного парка
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Парадное лобби площадью 189 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м, выполнено в стилистике современного урбанизма, симбиоз элегантно классики и сдержанного минимализма
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Аппарты на -1 этаже дома только для резидентов: home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студии персональных тренировок
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающими удивительно атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.





Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте:  
Воробьевы горы: 15 мин. Лужники: 19 мин. Спортивная: 20 мин.  
Транспортная доступность: 6,9 из 10. Подробнее

Сэкономить Показать

Планировка План этажа 19 фото

Открыть план 94,1 м<sup>2</sup> Открыть план 25,8 м<sup>2</sup> Открыть план 37,2 м<sup>2</sup>

131 222 000 Р

ЦиклИпотека Ипотека

Цена за метр 1 394 495 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

Застройщик Absolute Premium 4.8 37 отзывов Надежный застройщик

Под ключевые Жилые комплексы: 1  
Длина строк: 12 домов в 1 ЖК

Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте:  
Воробьевы горы: 15 мин. Лужники: 19 мин. Спортивная: 20 мин.  
Транспортная доступность: 6,9 из 10. Подробнее

Сэкономить Показать

Планировка План этажа 19 фото

Открыть план 94,1 м<sup>2</sup> Открыть план 25,8 м<sup>2</sup> Открыть план 37,2 м<sup>2</sup>

131 222 000 Р

ЦиклИпотека Ипотека

Цена за метр 1 394 495 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Контакты застройщика

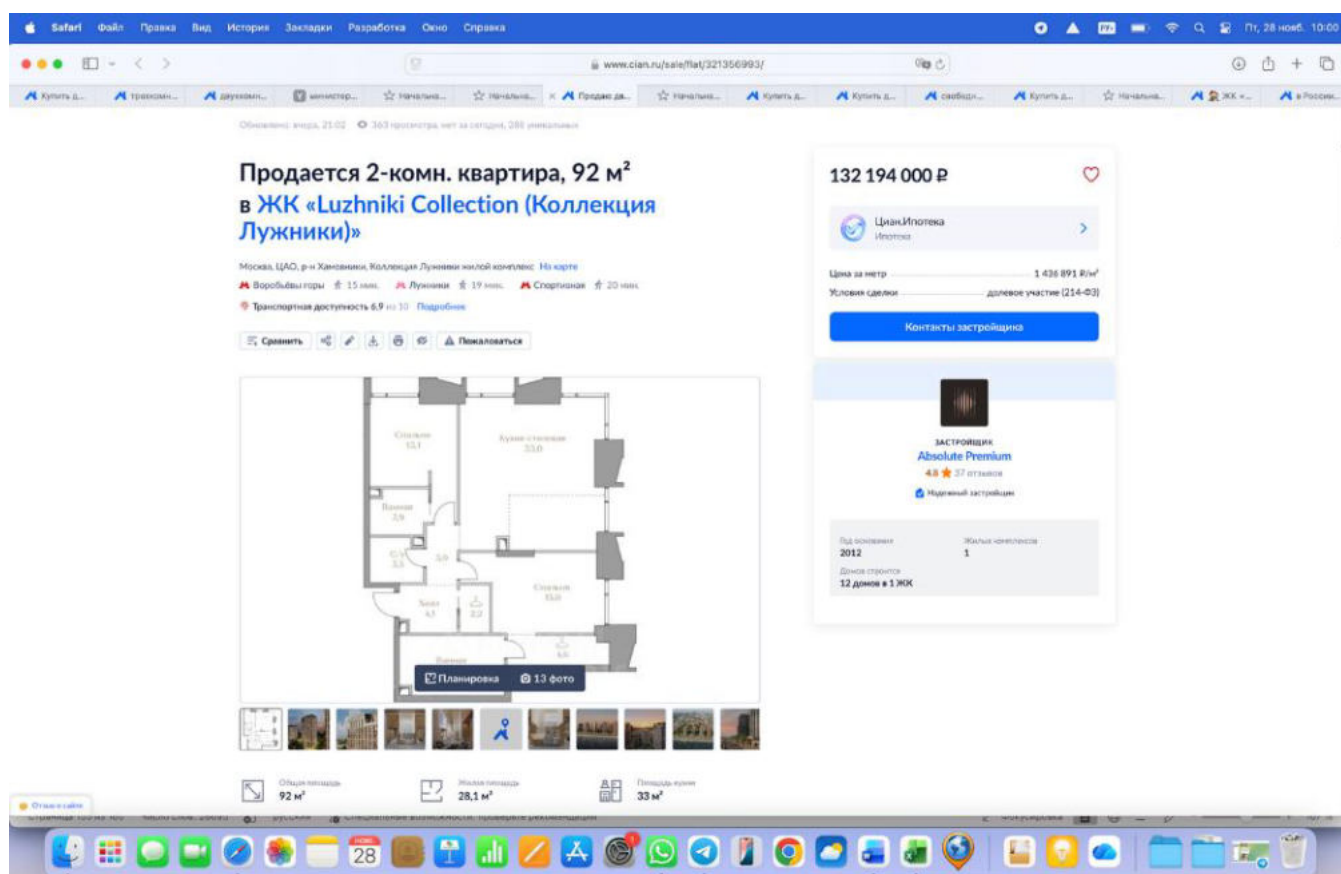
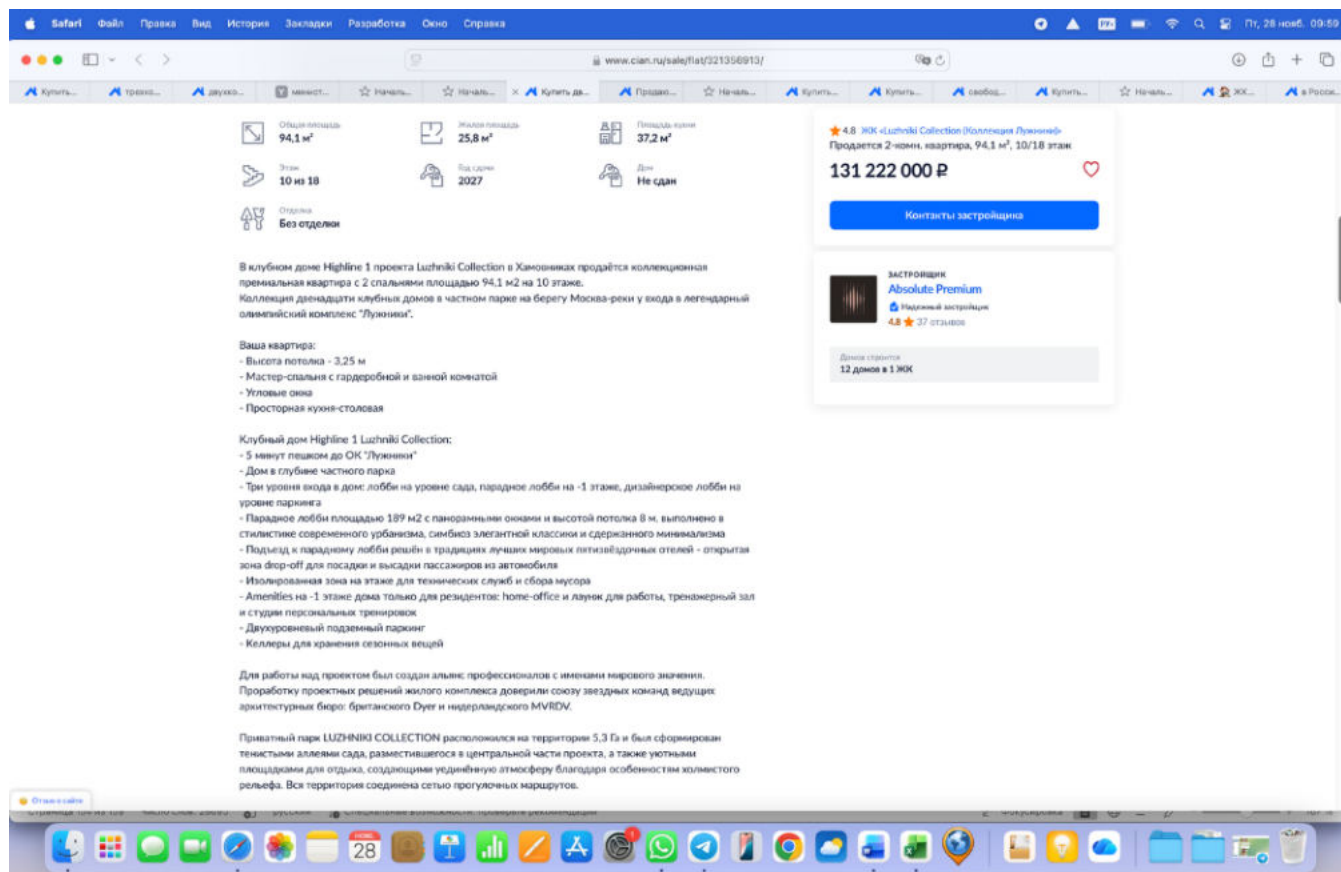
Застройщик Absolute Premium 4.8 37 отзывов Надежный застройщик

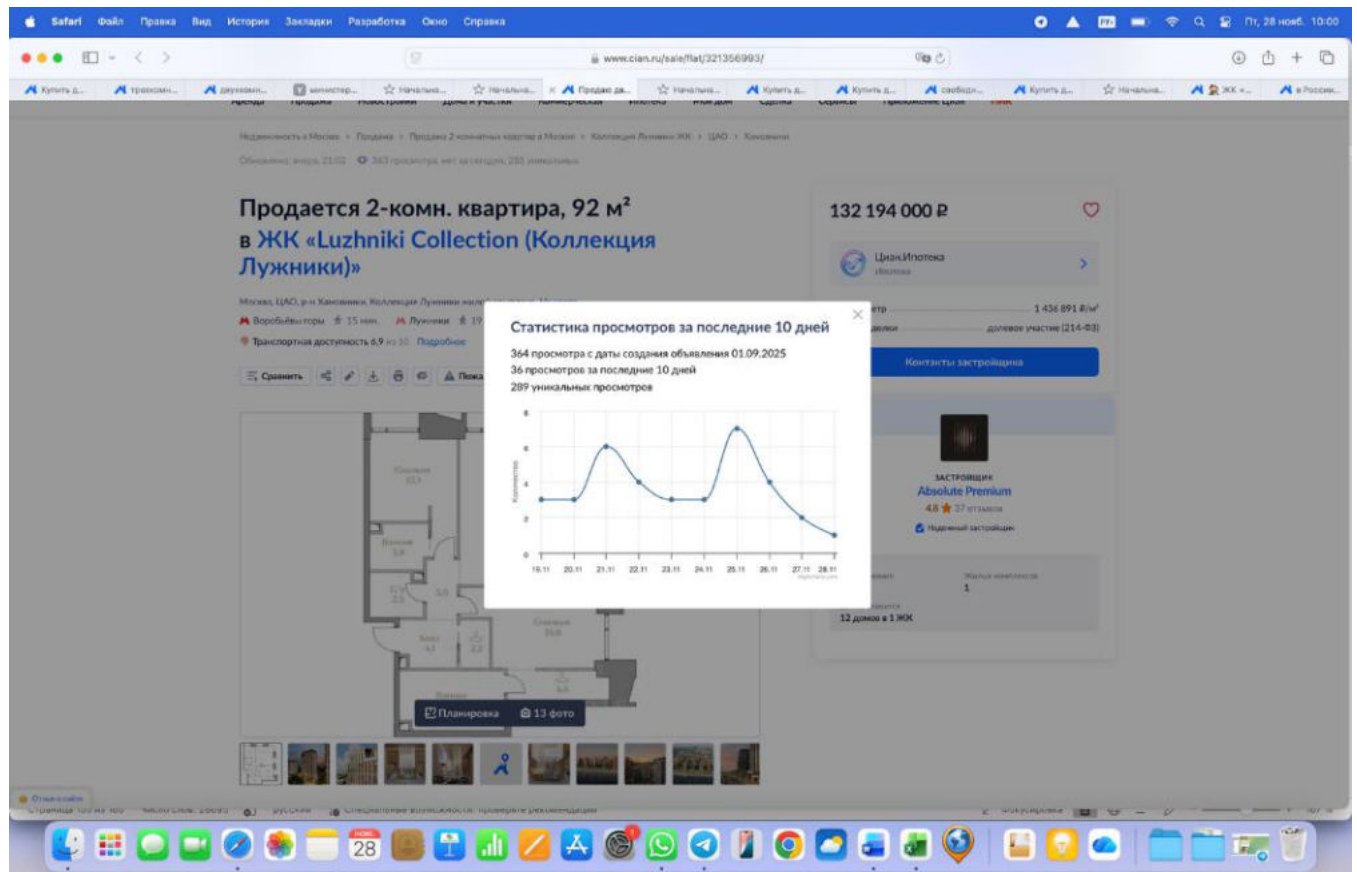
Под ключевые Жилые комплексы: 1  
Длина строк: 12 домов в 1 ЖК

Статистика просмотров за последние 10 дней

400 просмотров с даты создания объявления 01.09.2025  
71 просмотр за последние 10 дней  
301 уникальный просмотр







**4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**  
Продается 2-комн. квартира, 92 м², 9/17 этаж

132 194 000 Р

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
4.8 ★ 37 отзывов  
Надежный застройщик

Дома строится  
12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 92 м²  
Жилая площадь: 28,1 м²  
Площадь кухни: 33 м²  
Этаж: 9 из 17  
Подъезд: 2027  
Оформлено: Без отделки

В клубном доме Highline 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 92 м² на 9 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

**Ваша квартира:**

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

**Клубный дом Highline 2 Luzhniki Collection:**

- 5 минут пешком до ОК "Лужники"
- Дом на территории частного парка
- Просторные лобби площадью 150-200 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Парадные лобби выполнены в стилистике современного урбанизма с элементами элитной классики и сдержанного урбанизма
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Amenities на -1 этаже дома только для жителей - home-office и лаунж для работы, тренажерный зал и студия персональных тренировок, студия записи аудио и видео подкастов
- Подземный парадный лобби-реши в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобилей
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Полный ЖК LUTHNISKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован





**Аналоги, использованные для объектов оценки № 4, 5, 9, 11, 18**

Обновлено вчера, 17:02 • 142 просмотра, 1 за последние 80 уникальных

**Продается 2-комн. квартира, 81,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Лужнецкая наб. На карте  
 Лужники • 18 мин. • Воровский парк • 12 мин. • Спортивная • 20 мин.

109 000 000 Р

Сидеть за компьютером цены  
 Предложите свою цену

Например, 105 730 000 Р

Цена за метр 1 337 423 Р/м²  
 Условия сделки переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**EstateLiga**  
 Документы проверены

На сайте 14 лет Объявлено в работе более 1000

РИЕЛТОР  
**Елена Монтарян**  
 5.0 • 2

МИРАПОЛИС - скидки до 20%  
 Бизнес-класс от 311 000 Р/м². Авторская архитектура. Панорамные окна. Рядом ВДНХ, Останкино

Планировка 14 фото

Общая площадь 81,5 м²  
 Жилая площадь 26,3 м²  
 Площадь кухни 20 м²  
 Этаж 7 из 18  
 Год сдачи 2027  
 Отделка Без отделки

Обновлено вчера, 17:02 • 142 просмотра, 1 за последние 80 уникальных

**Продается 2-комн. квартира, 81,5 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Лужнецкая наб. На карте  
 Лужники • 18 мин. • Воровский парк • 12 мин. • Спортивная • 20 мин.

109 000 000 Р

Сидеть за компьютером цены  
 Предложите свою цену

Например, 105 730 000 Р

Цена за метр 1 337 423 Р/м²  
 Условия сделки переступка

Показать телефон

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ  
**EstateLiga**  
 Документы проверены

На сайте 14 лет Объявлено в работе более 1000

РИЕЛТОР  
**Елена Монтарян**  
 5.0 • 2

МИРАПОЛИС - скидки до 20%  
 Бизнес-класс от 311 000 Р/м². Авторская архитектура. Панорамные окна. Рядом ВДНХ, Останкино

Планировка 14 фото

Общая площадь 81,5 м²  
 Жилая площадь 26,3 м²  
 Площадь кухни 20 м²  
 Этаж 7 из 18  
 Год сдачи 2027  
 Отделка Без отделки

**Статистика просмотров за последние 10 дней**  
 143 просмотра с даты создания объявления 23.10.2025  
 20 просмотра за последние 10 дней  
 81 уникальный просмотр

Дата	Просмотры
19.11	3
20.11	0
21.11	4
22.11	3
23.11	0
24.11	0
25.11	4
26.11	2
27.11	1
28.11	2



**109 000 000 Р**

Средняя из рыночных цен  
Предложите свою цену

Например: 105 730 000 Р

Цена за метр: 1 337 423 Р/м²  
Условия сделки: переуступка

[Показать телефон](#)  
[Написать](#)

**Агентство недвижимости EstateLiga**  
Дипломатически проверено

На сайте: 14 лет  
Объектов в работе: более 1000

**БРОКЕР Галина Монтарви**  
★ 3.6 - 2

**МИРАПОЛИС - скидки до 20%**  
Бизнес-класс от 311 000 Р/м². Авторская архитектура. Панорамные окна. Рядом ВДНХ. Остаточное

**Ид 57654.** Продается евро 3-комнатная квартира в клубном доме LUZHNIKI COLLECTION в Хамовниках

**О Квартире:**

- Высота потолка - 3.25 м
- Отделка White Box
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая
- Вид во двор
- Корпус Mountain Line

**О комплексе:**  
ЖК Luzhniki Collection – премиальный проект на Лужнецкой набережной. Архитектура от международного бюро, закрытая территория, подземный паркинг, благоустроенные дворы, собственные сервисы для жителей – Воробьевы горы, Москва-река, Лужники, станции метро "Воробьевы горы" и "Спортивная".

1 собственник  
Продажа по переуступке прав

[Свернуть](#)

**Напишите автору**

[У вас есть онлайн?](#) [Хочу посмотреть](#) [Связаться со мной](#)

или узнайте подробности по телефону

[Показать контакты](#)

**Продается 2-комн. квартира, 89,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы: 13 мин. Лужники: 18 мин. Спортивная: 20 мин. Посмотреть на 3D

Транспортная доступность: 6,9 из 10. Подробнее

[Сравнить](#) [Пополнить](#)

**Планировка** **План этажа** **21 фото**

**130 331 000 Р**

Цин.Ипотeka Ипотека

Цена за метр: 1 451 347 Р/м²  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

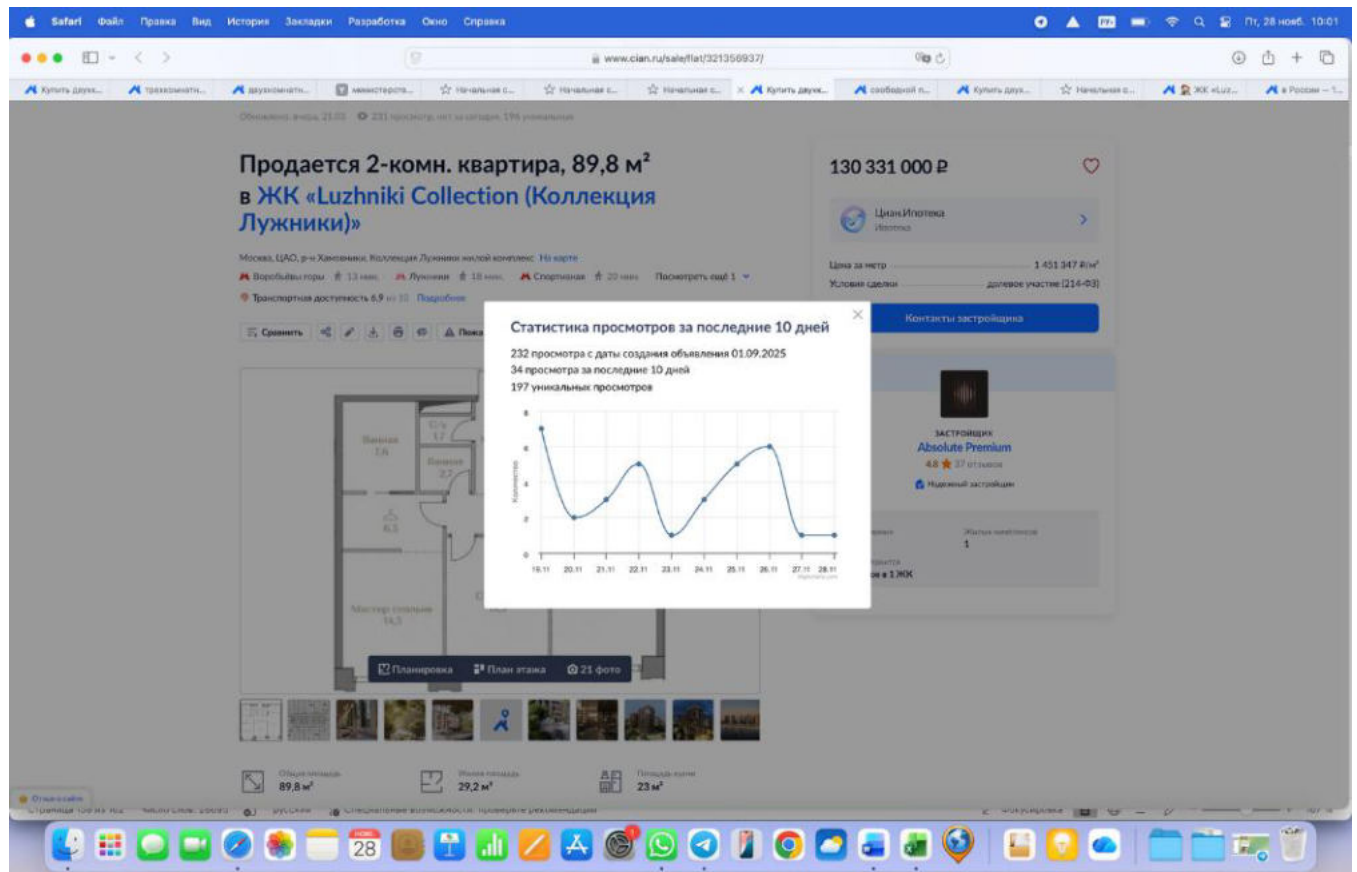
[Контакты застройщика](#)

**ЗАСТРОЙЩИК Absolute Premium**  
4.8 ★ 37 отзывов  
Надежный застройщик

Под ключ: 2012  
Доля в собственности: 1  
Доля в собственности: 12 домов в 1 ЖК

**Общая площадь: 89,8 м²**  
**Жилая площадь: 29,2 м²**  
**Площадь кухни: 23 м²**





Этап: 2 из 17  
 Подъем: 2027  
 Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Клубный дом Garden 2:

- Роскошные панорамы из окон на Москву-реку и олимпийский комплекс "Лужники"
- В сердце частного парка
- Широкий выбор планировочных решений на старте продаж
- Парадное лобби от международного бюро ODA Architects с интерьерным озеленением
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга

Представлен квартиру в клубном доме Garden 2 с 2 спальнями площадью 89,8 м² на 2 этаже.

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая
- Панорамные окна

В доме расположены *private amenities*, которые доступны только для резидентов дома:

- Home-office и переговорные для работы
- Тренажерный зал и студия персональных тренировок

Central amenities, доступные для всех резидентов LUZHNIKI COLLECTION:

- Творческие студии
- Chefs kitchen: оборудованная открытая кухня
- Lounge-гостиная с камином
- Детская игровая комната

Премьяльная инфраструктура клубных домов LUZHNIKI COLLECTION:

- галерея-галерея с эксклюзивными ресторанами и бутиками
- благоустроенная Plaza
- прогулочная набережная
- офисный кластер класса A+
- культурно-развлекательный центр

4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»  
 Продается 2-комн. квартира, 89,8 м², 2/17 этаж  
**130 331 000 Р**

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
 4.8 ★ 37 отзывов  
 Надежный застройщик

Дома в парке  
 12 домов в 1 ЖК





Сafari файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/316241283/

Обновлено 18 ноя. 15:24 1195 просмотров, нет на складе, 493 уникальных

Только на Циан

## Продается квартира свободной планировки, 89,7 м²

### в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс Не сдали

Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 12 мин. Лужники 19 мин.

Посмотреть ещё 1

Сравнить

Планировка 12 фото

Общая площадь 89,7 м² 7 из 18 2027

115 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 550 000 Р

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 282 051 Р/м²

Условия сделки перекрестка

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Жанна Юм

Документы проверены

ЖК «1-й Лермонтовский» Скидки до 25% на квартиры с ключами

Сafari файл Правка Вид История Закладки Разработка Окно Справка

www.cian.ru/sale/flat/316241283/

Обновлено 18 ноя. 15:24 1195 просмотров, нет на складе, 493 уникальных

Только на Циан

## Продается квартира свободной планировки, 89,7 м²

### в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс Не сдали

Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 12 мин. Лужники 19 мин.

Посмотреть ещё 1

Сравнить

Планировка 12 фото

Общая площадь 89,7 м² 7 из 18 2027

115 000 000 Р

Следить за изменением цены

Предложите свою цену

Например, 111 550 000 Р

Циан.Ипотека Ипотека

Цена за метр 1 282 051 Р/м²

Условия сделки перекрестка

Ипотека возможна

Показать телефон

Написать

АВТОР ОБЪЯВЛЕНИЯ

Жанна Юм

Документы проверены

ЖК «1-й Лермонтовский» Скидки до 25% на квартиры с ключами

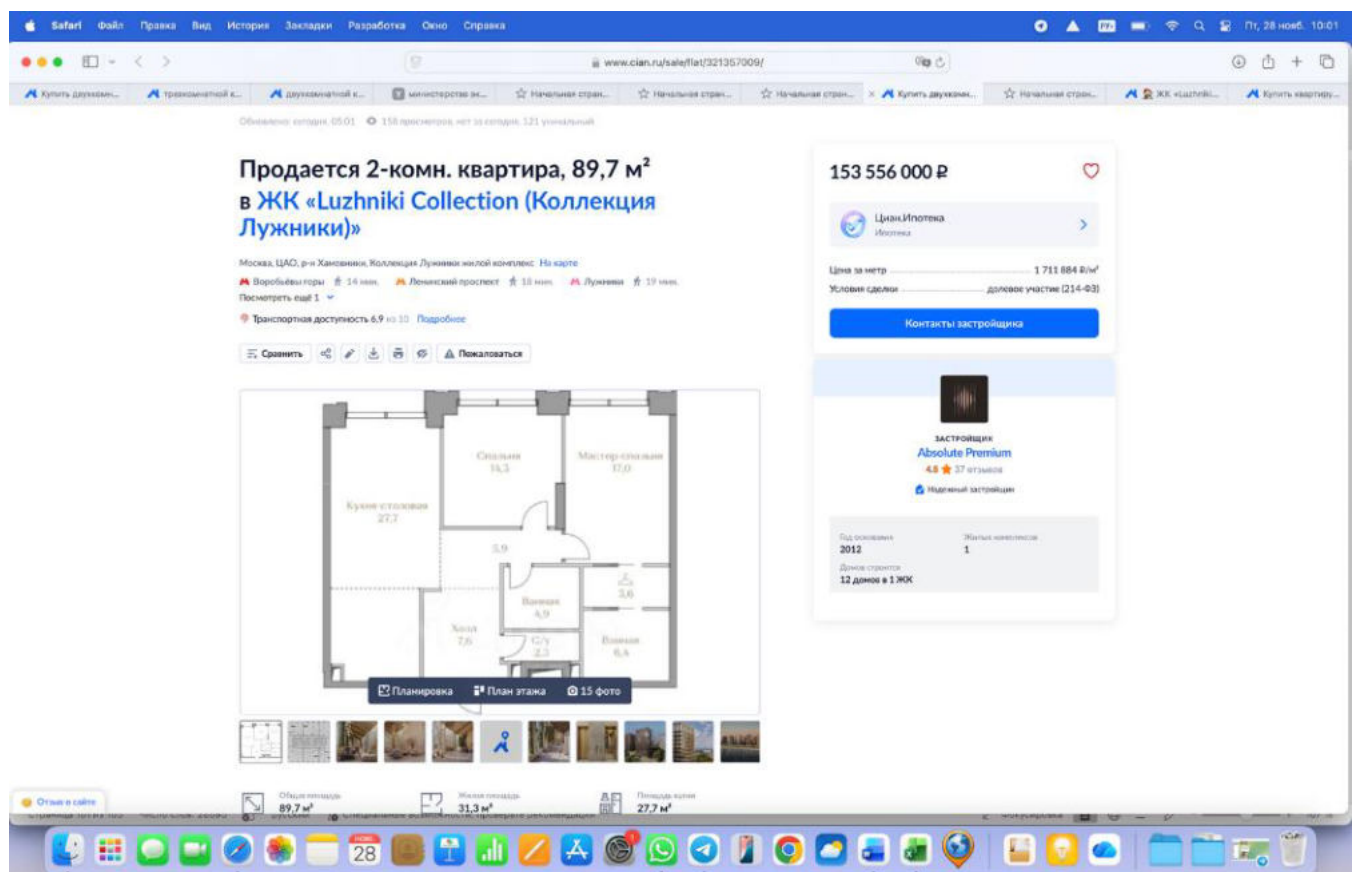
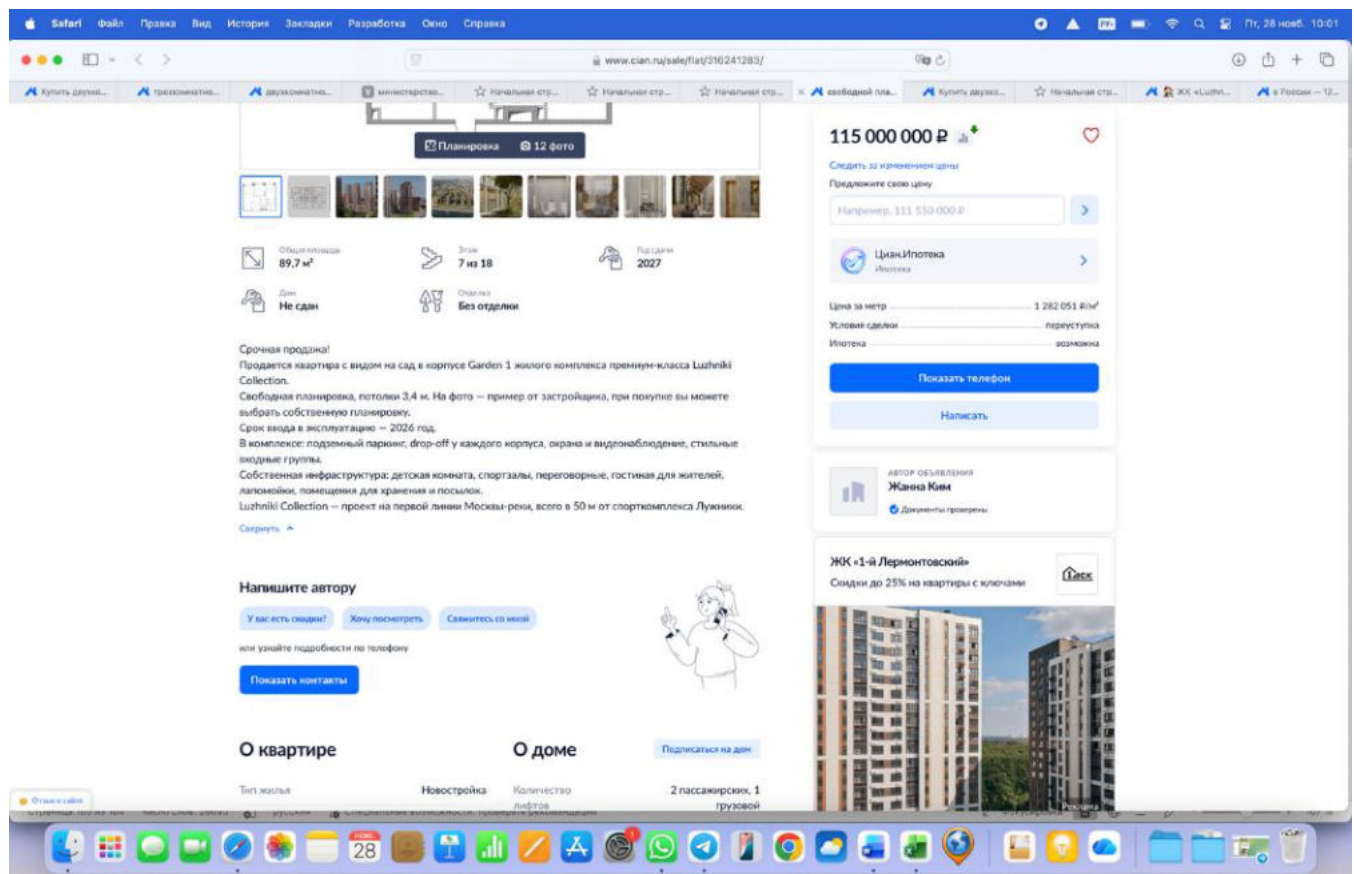
Статистика просмотров за последние 10 дней

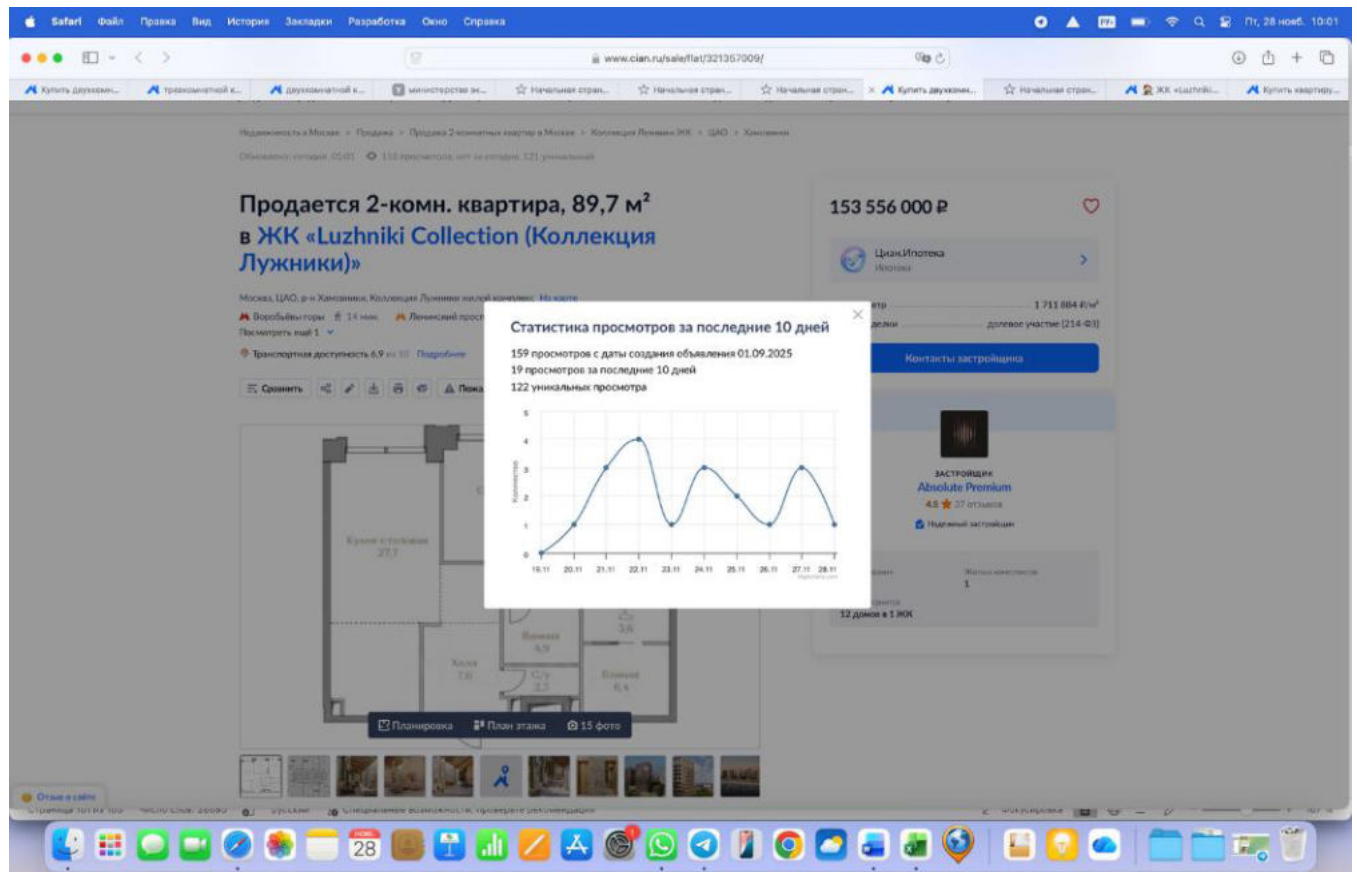
1196 просмотров с даты создания объявления 13.04.2025

48 просмотров за последние 10 дней

494 уникальных просмотра







Общая площадь: 89,7 м² | Жилая площадь: 31,3 м² | Площадь кухни: 27,7 м²

Этаж: 8 из 18 | Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан

Отделка: Без отделки

**4.8 ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**  
Продается 2-комн. квартира, 89,7 м², 8/18 этаж  
**153 556 000 Р**

Контакты застройщика

ЗАСТРОЙЩИК  
**Absolute Premium**  
Надежный застройщик  
4.8 37 отзывов

Дома строится  
12 домов в 1 ЖК

**В клубном доме Garden 1 проекта Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,7 м² на 8 этаже.**  
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

**Ваша квартира:**

- Высота потолка - 3,25 м
- Мастер-спальня с гардеробной и ванной комнатой
- Просторная кухня-столовая

**Клубный дом Garden 1 Luzhniki Collection:**

- 3 минуты пешком до ОК "Лужники"
- Дом на территории тенистого сада в самом центре частного парка
- Просторные лобби площадью 220-330 м² с панорамными окнами и высотой потолка 8 м
- Интерьерная концепция парадных Garden-лобби обыгрывает тему единения с природой - активное использование натурального дерева, природного камня, вертикального озеленения
- Изолированная зона на этаже для технических служб и сбора мусора
- Три уровня входа в дом: лобби на уровне сада, парадное лобби на -1 этаже, дизайнерское лобби на уровне паркинга
- Подъезд к парадному лобби решен в традициях лучших мировых пятизвездочных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобиля
- Двухуровневый подземный паркинг
- Келлеры для хранения сезонных вещей

Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именами мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущий архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован тенистыми аллеями сада, разместившегося в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающие уединенную атмосферу благодаря особенностям холмистого рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

Каждый дом LUZHNIKI COLLECTION создаётся в клубном премиальном формате таким образом, что доступ на территорию возможен только для его жителей также, как и доступ в amenities - приватную





## 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 9701159733  
05 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-55 | Факс: (499) 267-87-18

ИЕГО ВА Аккредитованный член Европейской группы оценщиков (EUGO) Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации Член Московского комитета по стандартизации (МСК) (МСК)

Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Амбарова Александра Юрьевича

о том, что Амбаров Александр Юрьевич

является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным номером 909726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат:  
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;  
2. №031084-1 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
3. №031590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

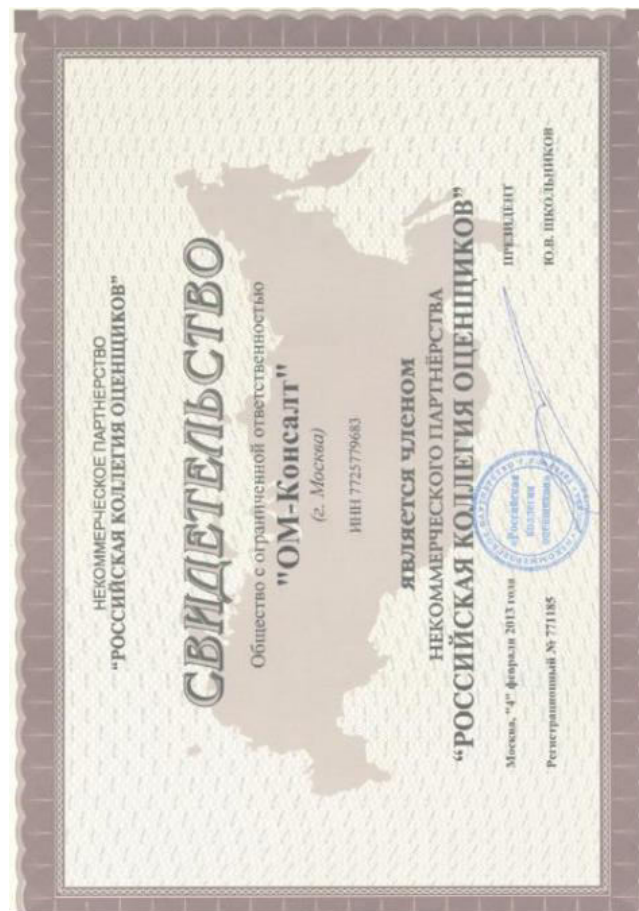
Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - KA1







**РОСГОССТРАХ**  
ПОЛИС К ДОГОВОРУ № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г.  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва «07» ноября 2024г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. на основании Закона Страхователя от «07» ноября 2024г. и Правил страхования ответственности оценщика и юридического лица, заключающих договоры на проведение оценки (итоговые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

СТРАХОВЩИК:	ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 7707067883, КПП: 99756001 Адрес: Россия, 140002, Московская область, г. Люберцы, ул. Парковая, д. 3 Расч. счет: 4070181030160000472 в БАНК ВТБ (ПАО) Корр. счет: 30101810307000000187, БИК: 044525187
СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «ОМ-Консалт», ИНН: 7725779682 Адрес: 115191, г. Москва, ул. 2-я Романовская, дом 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25 Расч. счет: 40702810300000002430 в АО «Банк Финстрой» г. Москва Корр. счет: 3010181034525000079, БИК: 044525079
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договоров на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имущества третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключенных Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (далее – «оценки»).
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является: Установленный истинными и законным судом (арбитражным судом) или арбитражным Судом факт причинения ущерба действиями (бездействия) Страхователя в результате нарушения требований федерального стандарта оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба). При наступлении страхового случая Страховщик обязуется возместить в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страховщиком. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается истинными и законным судом (арбитражным судом).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с 00 часов 00 минут «13» декабря 2024г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2025г.
СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.
ФРАНКИЗГА:	Не установлена.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единоразово, срок уплаты до «13» декабря 2024г.
ДОПОЛНЕНИЯ:	1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. 2. В случае несоответствия условий Полиса страхования положениям Правил страхования или законоданий Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г. преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 114/24/134/982 от «07» ноября 2024г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»  
М.П. (Москва А.А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт»  
М.П. (Скорова М.С.)



29154405

ПОЛИС-ОФЕРТА (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
№ 78118/77/05030/25

Дата направления Полиса-офферы Страхователем «07» мая 2025 г.

## Страховщик

АО «АльфаСтрахование»  
Россия, 115280, г. Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15  
ИНН 7713056834 КПП 772501001  
Расчетный счет: 407018103016000000373 в АО «АЛЬФА-БАНК»  
Корр. счет: 30101810200000000093 БИК: 044525993  
Лицензия СМ №0239 от 14.01.2016 от 14.01.2016

## Страхователь

Андрей Александрович Орлов  
Дата рождения 08.10.1987  
ИНН: 784902185283  
Паспорт серия, номер

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: <https://www.alphast.ru/clients/docs/345348841198113186862568686868.pdf>

Договор заключается путем направления Страхователем Страховщику настоящего Полиса-офферы на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается выделом Страхователем Полиса-офферы. При этом выделом настоящего Полиса-офферы (подписанном на заключение договора страхования) считается оценка Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, и оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществление вычета (оплаченная страховая премия) Страхователем.

- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Отчетом об отсутствии известных и заявленных событий»;
- подтверждает, что согласен и в согласии со всеми условиями настоящего Полиса-офферы. Прием страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страхователя;
- дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте.

## Период страхования

С «29» мая 2025 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцита настоящего Полиса-офферы, по «28» мая 2026 г. (Период страхования)

## Страховая сумма

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

## Лимит ответственности

По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - 10% от страховой суммы, указанной в разделе Страховки суммы настоящего Полиса-офферы.

## Страховая премия

4 000,00 (Четыре тысячи и 00/100) рублей  
Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «29» мая 2025 г.

## Франшиза

Не установлена.

## Страховой случай

В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте

## Территория страхования

Российская Федерация.  
При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (а границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателю.

Страховщик: АО «АльфаСтрахование»  
Заместитель генерального директора/Директор по корпоративному страхованию  
Анатолий Ирина Анатольевна



Контактная и справочная информация  
\*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Тел24, Тинькофф мобайл  
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ  
8 495 788 99 99 – для звонков из Москвы и МО  
115280, г. Москва, вк.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пр-кт Лихачева, д. 15, помещ. 2/15

Правила страхования оценщиков





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
165 (сто шестьдесят пять) листов

Печать/подпись



Идентификатор документа 68d2a556-25af-4cc6-8e06-0ef13052b9b0

Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Подписи отправителя:		Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
👤	ООО "ОМ-КОНСАЛТ"	📄 Не требуется для подписания	028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C 0ABE48775 с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 18:23 GMT+03:00	28.11.2025 15:34 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
	СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР			