



ОТЧЕТ № 1660/25

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

Дата оценки по состоянию на: «30» декабря 2025 г.

г. Москва 2025 г.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 1660/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 40 от «29» декабря 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 № 1660/25 и Приложений, составленных «30» декабря 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	<p>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none">- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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>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	
Сведения об оценке стоимости		
Дата оценки	«30» декабря 2025 г.	
Дата осмотра	«30» декабря 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 «29» декабря 2025 г.- «30» декабря 2025 г.	
Дата составления Отчета	«30» декабря 2025 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 1660/25 (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	
Используемые стандарты оценки		
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.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	От 01.01.2013 г.

№ п/п	<i>Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов</i>				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	107 377 873	Не применялся	107 377 873
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	141 139 311	Не применялся	141 139 311
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	154 299 321	Не применялся	154 299 321
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	168 064 931	Не применялся	168 064 931
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	101 758 241	Не применялся	101 758 241

№ 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	102 824 824	Не применялся	102 824 824
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	110 688 764	Не применялся	110 688 764
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	127 666 769	Не применялся	127 666 769
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	168 520 443	Не применялся	168 520 443
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	166 219 225	Не применялся	166 219 225
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	172 227 590	Не применялся	172 227 590
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	104 870 562	Не применялся	104 870 562

№ 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	104 870 562	Не применялся	104 870 562
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	79 319 179	Не применялся	79 319 179
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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	102 609 428	Не применялся	102 609 428
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	122 424 768	Не применялся	122 424 768
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	104 655 643	Не применялся	104 655 643

№ 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	104 762 797	Не применялся	104 762 797
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	128 977 669	Не применялся	128 977 669
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	128 977 669	Не применялся	128 977 669
			2 850 780 973		2 850 780 973

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 850 780 973 (два миллиарда восемьсот пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят тысяч девятьсот семьдесят три) рубля (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

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



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	10
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
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	27
2.1. Общее описание жилого комплекса.....	27
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	28
2.3. Краткая характеристика района местоположения объекта оценки.....	34
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	35
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России на рынок объектов оценки, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, картина деловой активности.....	35
3.2. Классификация и сегментация рынка недвижимости.....	38
3.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	39
3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы. Итоги III квартала 2025 г.	44
3.5. Анализ ликвидности объекта оценки.....	54
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	56
5.1. Затратный подход.....	56
5.2. Сравнительный подход.....	56
5.3. Доходный подход	57
5.4. Выводы.....	57
6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	58
6.1. Описание объектов-аналогов.....	60
6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода	74
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	75
8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	80
9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	81
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	81
Приложения.....	81

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 40 от «29» декабря 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>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (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>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Предполагается сделка с объектом оценки. • Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). • Дата оценки - «30» декабря 2025 г. • Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование. • Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

Дата оценки	«30» декабря 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «29» декабря 2025 г. - «30» декабря 2025 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«30» декабря 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. <ul style="list-style-type: none"> • 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.srogo.ru.

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

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

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

1.8. Сведения об Оценщике**Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 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 10 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	№ 1660/25
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 40 от «29» декабря 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	«30» декабря 2025 г.
Дата осмотра имущества	«30» декабря 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 «29» декабря 2025 г.- «30» декабря 2025 г.
Дата составления отчета	«30» декабря 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>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (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: Е2/064 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	107 377 873	Не применялся	107 377 873
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	141 139 311	Не применялся	141 139 311
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	154 299 321	Не применялся	154 299 321
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	168 064 931	Не применялся	168 064 931
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	101 758 241	Не применялся	101 758 241
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	102 824 824	Не применялся	102 824 824
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	110 688 764	Не применялся	110 688 764

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
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	127 666 769	Не применялся	127 666 769
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	168 520 443	Не применялся	168 520 443
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	166 219 225	Не применялся	166 219 225
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	172 227 590	Не применялся	172 227 590
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	104 870 562	Не применялся	104 870 562
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	104 870 562	Не применялся	104 870 562
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	79 319 179	Не применялся	79 319 179

№ 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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	102 609 428	Не применялся	102 609 428
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	122 424 768	Не применялся	122 424 768
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	104 655 643	Не применялся	104 655 643
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	104 762 797	Не применялся	104 762 797
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	128 977 669	Не применялся	128 977 669

№ 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	128 977 669	Не применялся	128 977 669
			2 850 780 973		2 850 780 973

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 850 780 973 (два миллиарда восемьсот пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят тысяч девятьсот семьдесят три) рубля (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. Общие описание жилого комплекса

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

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

Проект жилого комплекса





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

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

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

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

Таблица 2.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: E Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	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: A1 Этаж: 4 Проектный номер: A1/11 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: C2 Этаж: 7 Проектный номер: C2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	7	3	126,3	HL2

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

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

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

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

Право общей долевой собственности

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

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

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

Балансовая стоимость. Таблица 2.2

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

Фото строительной площадки



2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

Таблица 2.3

Местоположение	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Подъезд, транспортная доступность	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.
Застроенность окружения	Планировка района Объекта оценки уличная. Ближайшее окружение: современная многоэтажная застройка, а также историческая застройка
Социальная инфраструктура	Район с развитой инфраструктурой
Внешнее благоустройство	По проекту

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Ноябрь 2025 г¹.

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2025 года рост ВВП сохранился на уровне +1,0% г/г, что соответствует прогнозу социально-экономического развития РФ. В ноябре ВВП превысил уровень прошлого года на +0,1% г/г после +1,6% г/г в октябре. Частично такая динамика обусловлена календарным фактором – в ноябре 2025 года было на 2 рабочих дня меньше, чем в ноябре 2024 года.

2. Индекс промышленного производства по итогам 11 месяцев 2025 года в целом увеличился на +0,8% г/г. В ноябре 2025 года выпуск промышленности составил -0,7% г/г после ускорения темпов роста до +3,1% г/г в октябре.

3. Выпуск обрабатывающей промышленности за 11 месяцев 2025 года вырос на +2,6% г/г. Динамика выпуска обрабатывающего сектора в ноябре составила -1,0% г/г после роста на +4,5% г/г в октябре. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Ноябрь 2025 года».

4. Объёмы строительных работ по итогам 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре объёмы строительства показали околонулевую динамику +0,1% г/г после +2,3% г/г в прошлом месяце.

5. Выпуск продукции сельского хозяйства по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +5,4% г/г. В ноябре выпуск ускорил рост до +20,1% г/г после +7,0% г/г в октябре. По

¹ h https://www.economy.gov.ru/material/file/download/782ffbc087762fa7e946e9e45337eb6a/2025_12_26.pdf

предварительным данным Росстата, за 11 месяцев 2025 года производство мяса выросло на +0,2% г/г, молока – на +0,6% г/г, яиц – на +4,5% г/г. В ноябре производство мяса на +0,1% г/г выше уровня прошлого года после -0,6% г/г в октябре, рост производства молока составил +3,2% г/г после +1,3% г/г месяцем ранее, а производство яиц выросло на +4,5% г/г после +5,6% г/г месяцем ранее.

6. По итогам 11 месяцев 2025 года потребительская активность продемонстрировала рост на +2,8% г/г. В ноябре рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению составил +3,5% г/г после +4,8% г/г в октябре, что также выше среднего уровня предыдущих месяцев 2025 года. За 11 месяцев 2025 года оборот розничной торговли увеличился на +2,5% г/г. Оборот розницы в ноябре увеличился на +3,3% г/г в реальном выражении после роста на +4,8% г/г в октябре.

Платные услуги населению¹ за прошедшие 11 месяцев 2025 года увеличились на +2,7% г/г. В ноябре показатель практически не изменился – +3,3% г/г после +3,5% г/г месяцем ранее. Оборот общественного питания по итогам 11 месяцев 2025 года увеличился на +8,7% г/г. Рост сектора продолжается опережающими темпами – в ноябре оборот вырос на +8,2% г/г, в октябре – на +11,2% г/г.

7. Инфляция в ноябре 2025 года замедлилась до 6,64% г/г после 7,71% г/г в октябре 2025 года. По состоянию на 22 декабря 2025 года инфляция год к году 5,98% г/г (на 15 декабря 6,08%). С начала года по 22 декабря индекс потребительских цен составил 5,58%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре составил +0,9% г/г после +2,3% г/г в октябре. В целом по промышленности цены снизились на -1,1% г/г после +0,7% г/г месяцем ранее.

8. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 26 дней декабря 78,56 рублей за \$ (на 26 декабря 77,88 руб.), что на 2,2% крепче ноября (80,34, в октябре 81,00, в сентябре 82,96).

9. На рынке труда в среднем за 11 месяцев 2025 года уровень безработицы составил 2,2% рабочей силы. В ноябре уровень безработицы вновь снизился до 2,1% рабочей силы (2,2% в сентябре – октябре 2025 года). В целом за 10 месяцев 2025 года (по последним оперативным данным) номинальная заработная плата увеличилась на +14,4% г/г и составила 96 627 рублей, реальная – на +4,7% г/г. В октябре 2025 года темпы роста заработных плат ускорились по сравнению с предыдущим месяцем. Номинальная заработная плата выросла на +14,3% г/г против +13,1% г/г в сентябре и составила 99 707 рублей, реальная – выросла на +6,1% г/г против +4,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.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
Экономическая активность															
ВВП	1,0	0,1	1,6	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	5,4	20,1	7,0	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	2,7	0,1	2,3	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	-3,2	-5,6	-2,5	-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	2,8	3,5	4,8	2,5	2,6	3,0	2,2	2,1	2,7	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0
Розничная торговля	2,5	3,3	4,8	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	2,7	3,3	3,5	2,7	3,4	2,5	2,0	2,4	2,3	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9
Общественное питание	8,7	8,2	11,2	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	-0,7	-3,0	2,8	-1,7	-0,2	-3,1	-1,7	0,7	-1,3	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-2,8	3,2	-2,0	0,9	-3,9	-2,9	-1,7	-0,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0
Инвестиции в основной капитал	0,5 ¹	-	-	-3,1	-	-	-	1,5	8,7	8,4 [*]	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	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	-1,5	0,7	1,3	-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	2,6	-1,0	4,5	1,4	0,4	2,4	1,5	3,6	3,7	9,8	12,1	6,9	9,6	10,5	8,7
Индекс потребительских цен	9,0	6,6/ 6,0 ²	7,7	8,3	8,0	8,1	8,8	9,8	10,1	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4
Индекс цен производителей															
Промышленность	2,4	-1,1	0,7	-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	-8,7	-14,7	-11,4	-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	4,3	0,9	2,3	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.– ноя.25	ноя.25	окт.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
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата															
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ³	-	6,1	5,3	4,7	3,8	6,6	4,6	3,4	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2
Номинальная заработная плата															
рублей	96 627 ³	-	99 707	96 278	96 182	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 ³	-	14,3	14,0	13,1	12,2	16,0	14,9	13,8	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6
Численность рабочей силы															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,0	-0,4	0,2	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.	76,1	76,3	76,5	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	76,0	76,2	76,2	76,1	76,2	76,3	76,2	76,1	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0
Численность занятых															
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	0,3	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.	74,4	74,7	74,8	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	74,4	74,5	74,5	74,4	74,5	74,6	74,5	74,4	74,2	74,3	74,2	74,2	74,0	73,6
Численность безработных															
в % к соотв. периоду предыдущего года	-12,5	-8,9	-5,4	-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	1,7	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	1,6	1,7	1,7	1,7	1,6	1,7	1,7	1,7	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4
Уровень занятости															
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,3	61,2	61,4	61,4	61,3	61,4	61,5	61,3	61,3	61,3	61,5	61,3	61,3	61,2	60,8
Уровень безработицы															
в % к рабочей силе	2,2	2,1	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
SA	2,2	2,1	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

¹ В январе-сентябре 2025 г.² В ноябре 2025 г. / по состоянию на 22 декабря 2025 г.³ В январе-октябре 2025 г.

* Годовые данные за 2024 год уточнены Росстатом в рамках ФПСР, квартальные данные будут уточнены в марте 2026 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– ноя.25	ноя.25	окт.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
Промышленное производство	0,8	-0,7	3,1	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	-1,5	0,7	1,3	-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	-1,5	-0,3	-1,3	-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	2,1	1,9	1,5	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	-10,8	-10,8	-12,5	-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	-0,5	-1,9	3,1	-0,6	-5,3	-1,4	5,3	1,6	-3,3	4,5	9,5	2,4	-1,6	7,4	3,4
Обрабатывающие производства	2,6	-1,0	4,5	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	-0,8	-0,2	-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	-0,7	-1,6	-0,5	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	-3,6	-2,6	-0,6	-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	5,3	21,1	9,2	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.	-3,3	-1,8	-2,7	-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	0,7	0,0	4,8	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	-2,4	0,4	-6,8	-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	-13,4	-11,8	-5,4	-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.	-4,7	-9,1	-7,8	-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	-3,1	-6,1	-3,6	-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	-3,5	-7,3	-5,1	-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	-13,0	-23,2	-28,5	-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	-0,4	0,4	-0,1	-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.	0,2	-1,7	-0,5	-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	-1,1	-2,7	-2,7	-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	15,6	13,0	20,3	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	-7,4	-9,8	-8,9	-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 прочей неметаллической минеральной продукции	-8,4	-6,0	-9,1	-9,2	-8,6	-10,4	-8,4	-8,2	-8,1	7,8	6,3	6,3	7,0	13,3	0,9
металлургический комплекс в т.ч.	0,5	-3,4	1,6	-3,3	-1,7	-1,1	-6,1	2,2	4,8	6,6	5,5	3,5	9,7	9,0	8,7
металлургия	-3,8	-4,1	-4,1	-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	13,9	-1,3	19,4	7,8	-1,6	21,2	6,4	16,3	24,4	31,6	31,7	19,2	41,0	39,8	26,4

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- ноябрь.25	ноябрь.25	октябрь.25	III кв. 25	сентябрь.25	август.25	июль.25	II кв. 25	I кв. 25	2024	IV кв. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023
машиностроительный комплекс в т.ч.	7,1	-5,4	6,8	7,8	-0,1	15,7	10,6	7,6	12,4	22,3	24,1	17,0	20,6	27,6	25,0
компьютеры, электроника, оптика	13,0	9,0	9,2	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 машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-4,8	-12,3	-10,0	-3,9	2,0	-7,3	-6,5	-5,6	1,0	10,2	15,9	5,5	6,8	11,9	20,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-6,2	-14,6	-6,8	-12,3	-15,0	-9,7	-11,9	-2,3	0,5	2,3	4,3	-3,4	1,8	7,5	8,1
прочие транспортные средства и оборудование	-23,6	-35,3	-38,4	-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 производства в т.ч.	29,5	6,4	41,0	36,1	6,0	62,2	49,1	25,4	33,5	34,2	38,6	32,8	30,3	30,7	29,0
мебель	-1,0	-5,0	2,4	-1,4	2,0	-5,2	-1,1	-2,7	1,9	14,2	17,9	8,2	15,0	14,7	7,0
прочие готовые изделия	-7,5	-3,9	-5,6	-9,7	-4,2	-12,7	-12,0	-10,2	-4,7	16,3	8,8	12,7	18,0	29,9	11,5
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,0	2,1	-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
	0,6	-6,4	4,9	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	-1,7	-3,4	1,3	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	-3,4	-2,3	-3,3	-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, расчеты 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, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

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

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

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

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

5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	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://statielt.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:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,11}$$

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:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,11}$$

Источник информации: <https://statielt.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)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
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	0,90

Источник информации: <https://statielt.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	1,08
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	1,05
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпателька, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Источник информации: <https://statielt.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			1,00
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	1,02
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	1,03
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,02	1,06	1,04

Источник информации: <https://statielt.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	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,98	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,90	0,95	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,02	1,01
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.10.2025 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			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,91	0,99	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,07	1,04

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

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы. Итоги III квартала 2025 г.²

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./м ² ***	3 053	+1%	1 606	+5%
Средняя площадь, м ²	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./м ²	3 812	+63%	1 328	+27%
Средняя площадь, м ²	158	+10%	103	0%
Средняя стоимость, млн руб.	600	+80%	137	+27%

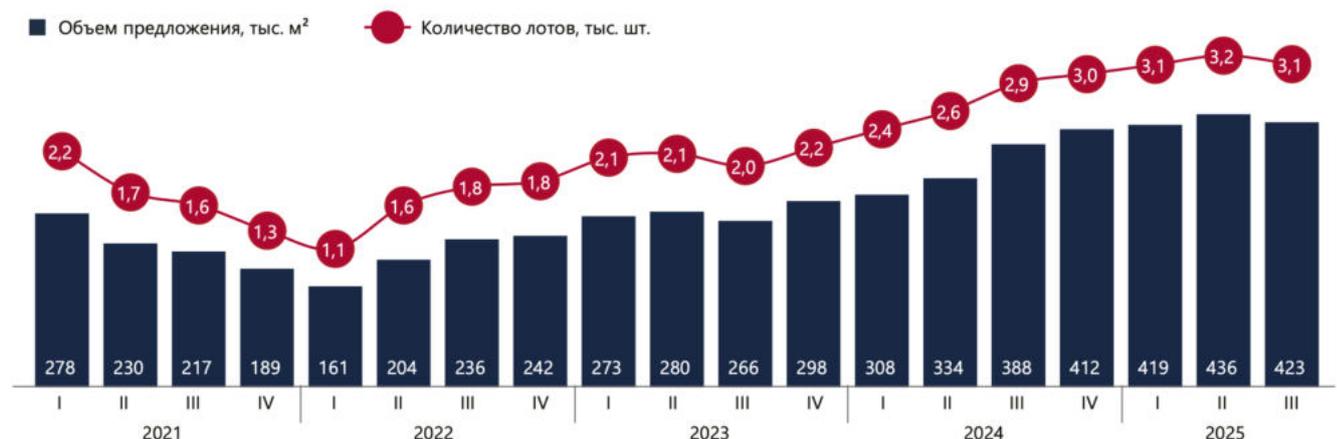
* III кв. 2025 г. / II кв. 2025 г.

** 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

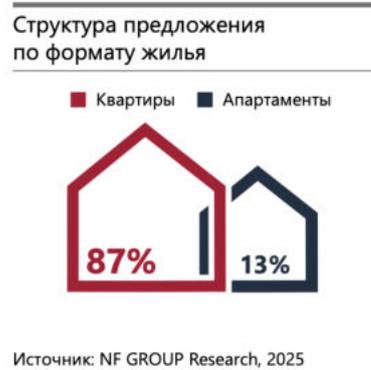
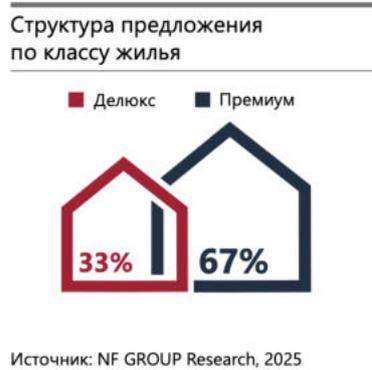
* Элитный сегмент включает в себя классы премиум и делюкс.

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

² <https://kf.expert/publish/ryнок-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025>

отсрочкой стартов про- даж некоторых проектов. Более того, с начала 2025 г. новое предложение выходило преимущественно в фор- мате клубных домов делюкс-класса – в III кв. 2025 г. рынок пополнили ЖК CLOS 17 и К7/11, реализуе- мые в формате закрытых продаж. Примечательно, что оба проекта при- надлежат компании MR Group. Тем не менее в сегменте по-прежнему отмечается «высокая база», обеспечен- ная за счет существующих комплексных проектов, в рамках которых выходят в продажу новые пулы лотов, – напри- мер, в ЖК премиум-класса «Vesper Кутузовский» появились в прода- же 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%

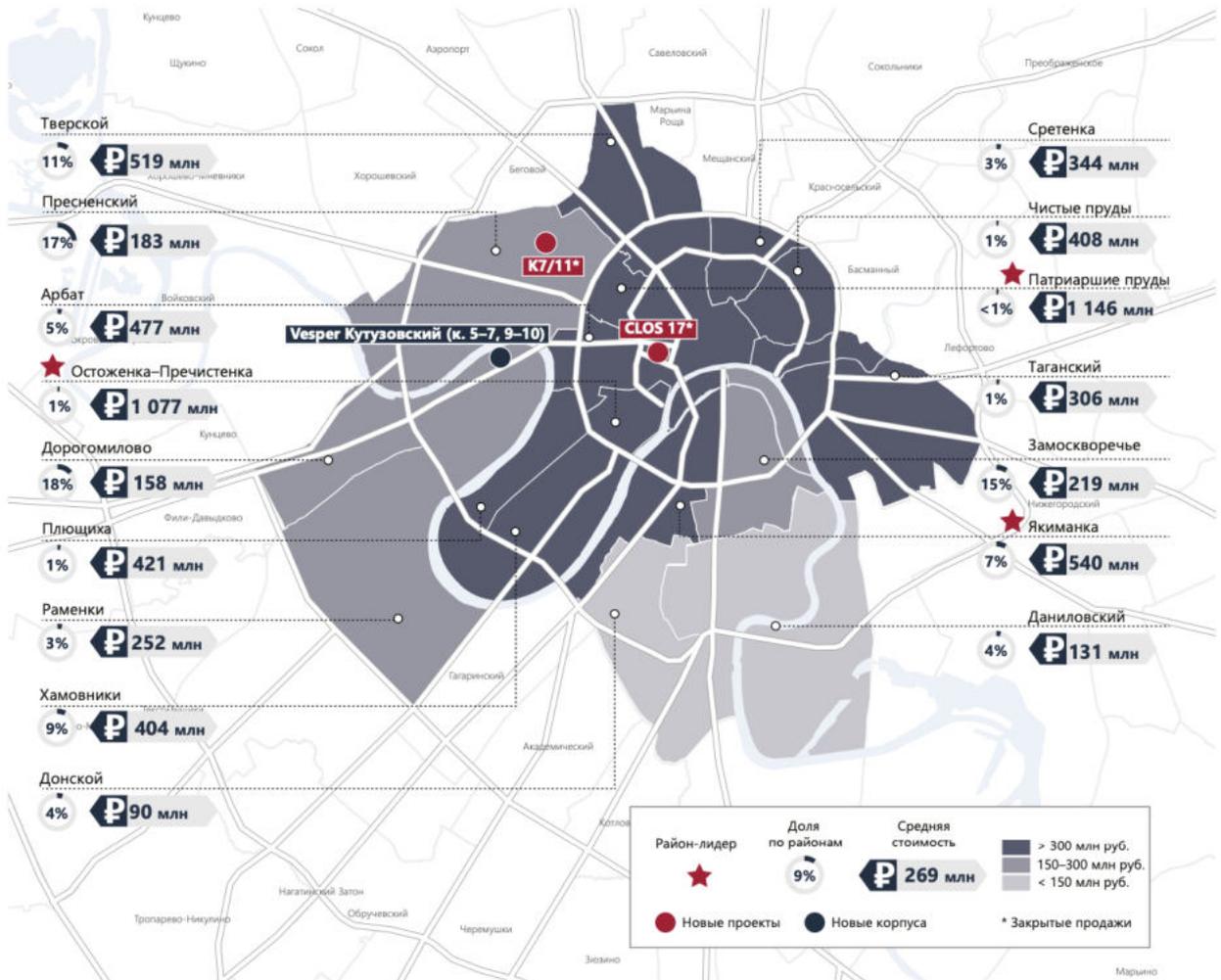
Источник: NF GROUP Research, 2025

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
Новые очереди, корпуса							
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 отмечаются медленные темпы ввода 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 м ²	0,0%	14,6%	12,5%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	0,0%	10,4%	8,3%	2,1%	2,1%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	4,2%	10,4%	4,2%	4,2%
200–250 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	4,2%	14,6%
Более 250 м ²	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 м ²	8,7%	1,9%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м ²	0,6%	28,4%	10,9%	1,2%	0,0%	0,0%
100–150 м ²	0,0%	0,0%	12,2%	11,8%	6,2%	3,7%
150–200 м ²	0,0%	0,0%	2,2%	4,4%	2,8%	2,8%
Более 200 м ²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	2,2%

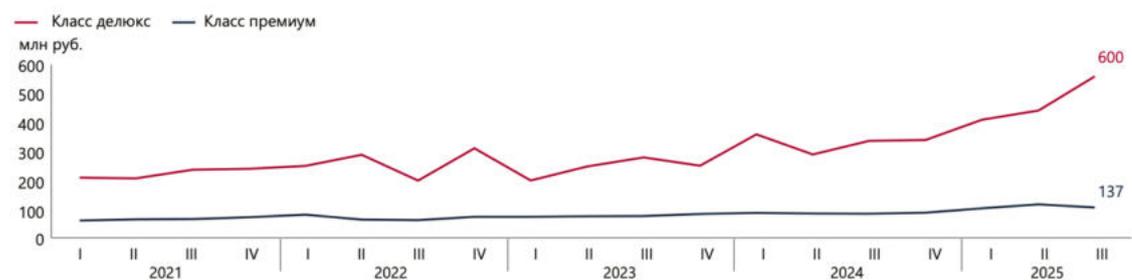
Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика количества сделок



Источник: NF GROUP Research, 2025

Динамика среднего бюджета сделки



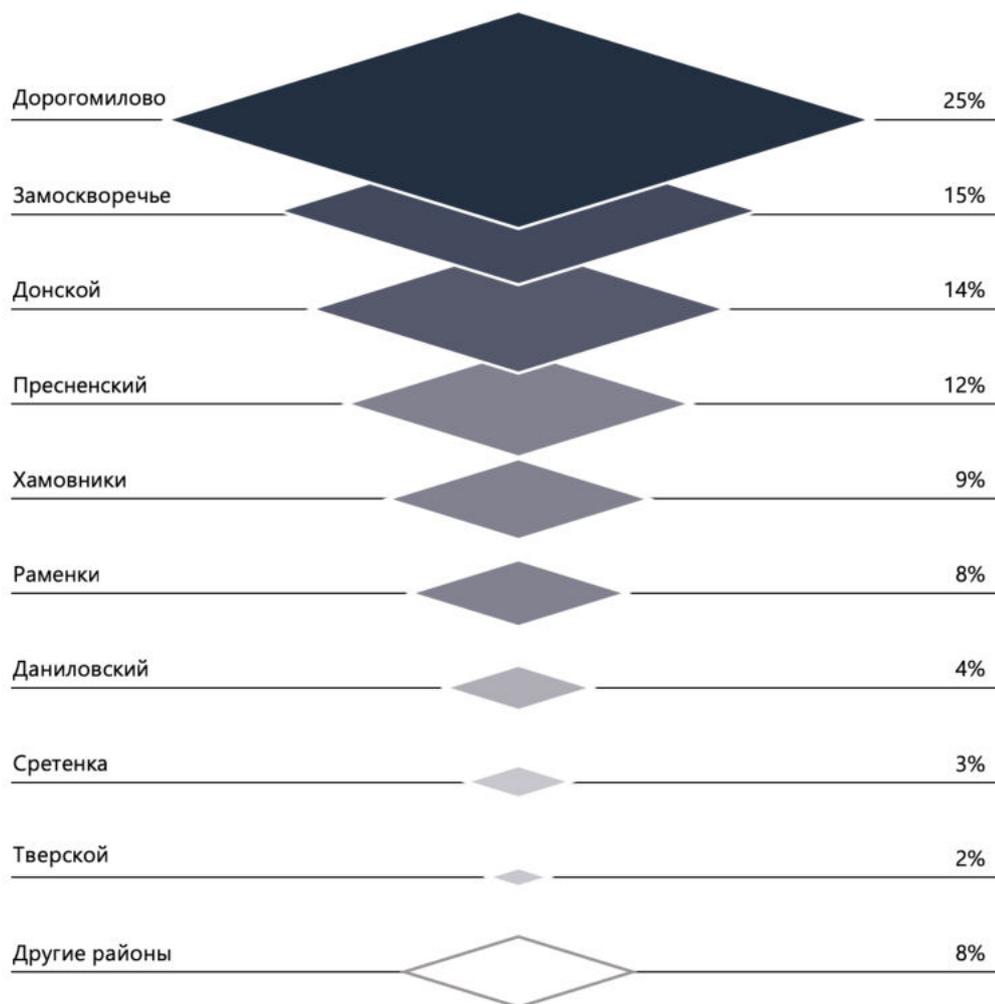
Источник: NF GROUP Research, 2025

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

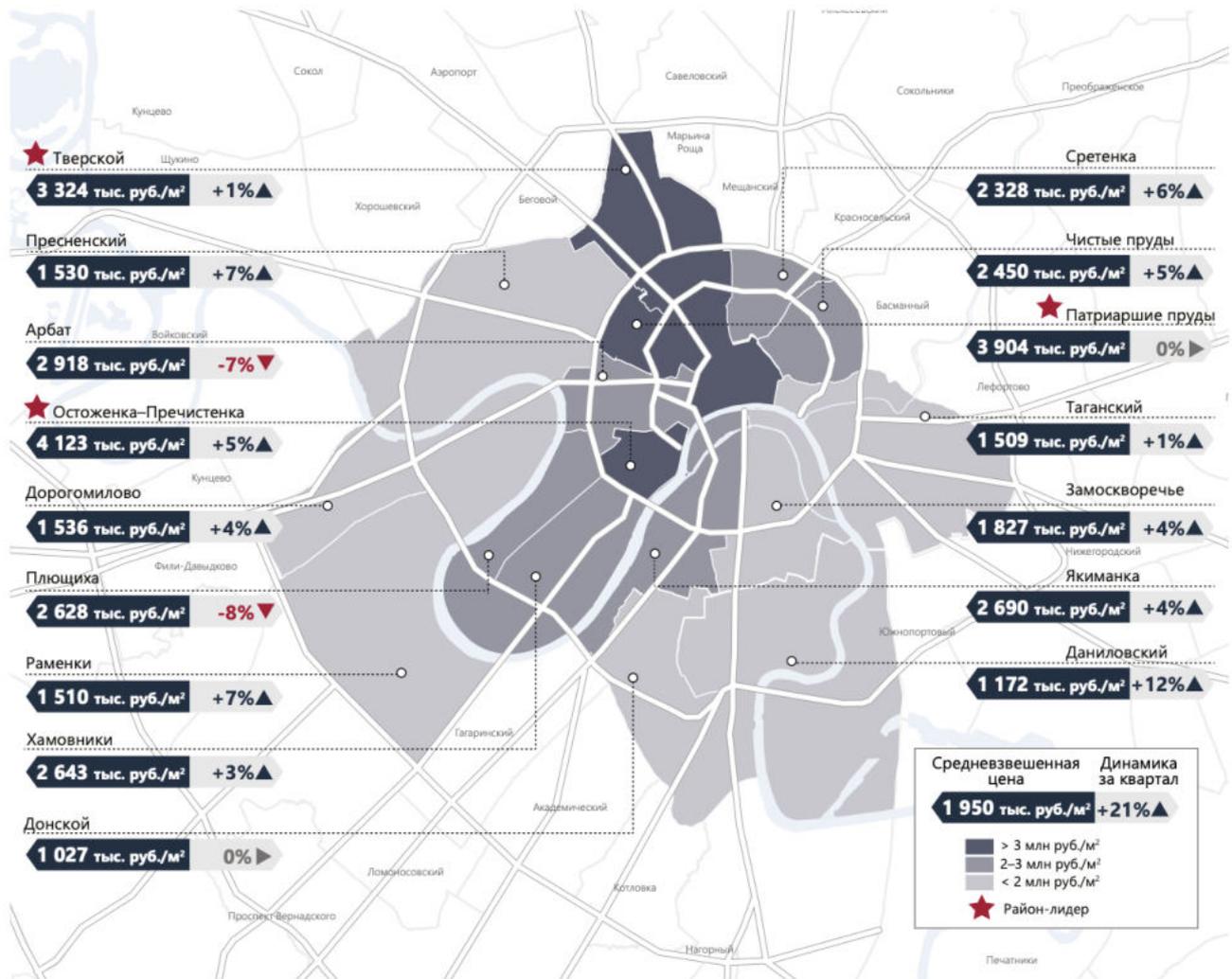
По итогам сентября 2025 года средне- взвешенная цена квадратного метра в элитных новостройках Москвы составила 2 215 тыс. руб. (+3% за квартал и +21% за год) – это новый рекордный уровень для рынка. В разрезе классов также зафиксирована положительная динамика: в классе премиум показатель достиг 1 606 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	https://www.cian.ru/sale/flat/313694483/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	80 000 000	1 208 459	https://www.cian.ru/sale/flat/319821348/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	94,1	131 222 000	1 394 495	https://www.cian.ru/sale/flat/311824210/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	125 714 000	1 401 494	https://www.cian.ru/sale/flat/318167128/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92	132 194 000	1 436 891	https://www.cian.ru/sale/flat/311824203/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	71 659 000	1 438 936	https://www.cian.ru/sale/flat/316800451/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	79 315 000	1 442 091	https://www.cian.ru/sale/flat/313706606/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,8	130 331 000	1 451 347	https://www.cian.ru/sale/flat/313706609/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	92 000 000	1 460 317	https://www.cian.ru/sale/flat/318756760/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	98 415 000	1 486 631	https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	95,2	143 500 000	1 507 353	https://www.cian.ru/sale/flat/316224882/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	99 198 000	1 574 571	https://www.cian.ru/sale/flat/310846102/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	75	119 523 000	1 593 640	https://www.cian.ru/sale/flat/318167133/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	123,5	200 523 000	1 623 668	https://www.cian.ru/sale/flat/313706608/
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,5	155 519 000	1 737 642	https://www.cian.ru/sale/flat/310424800/
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

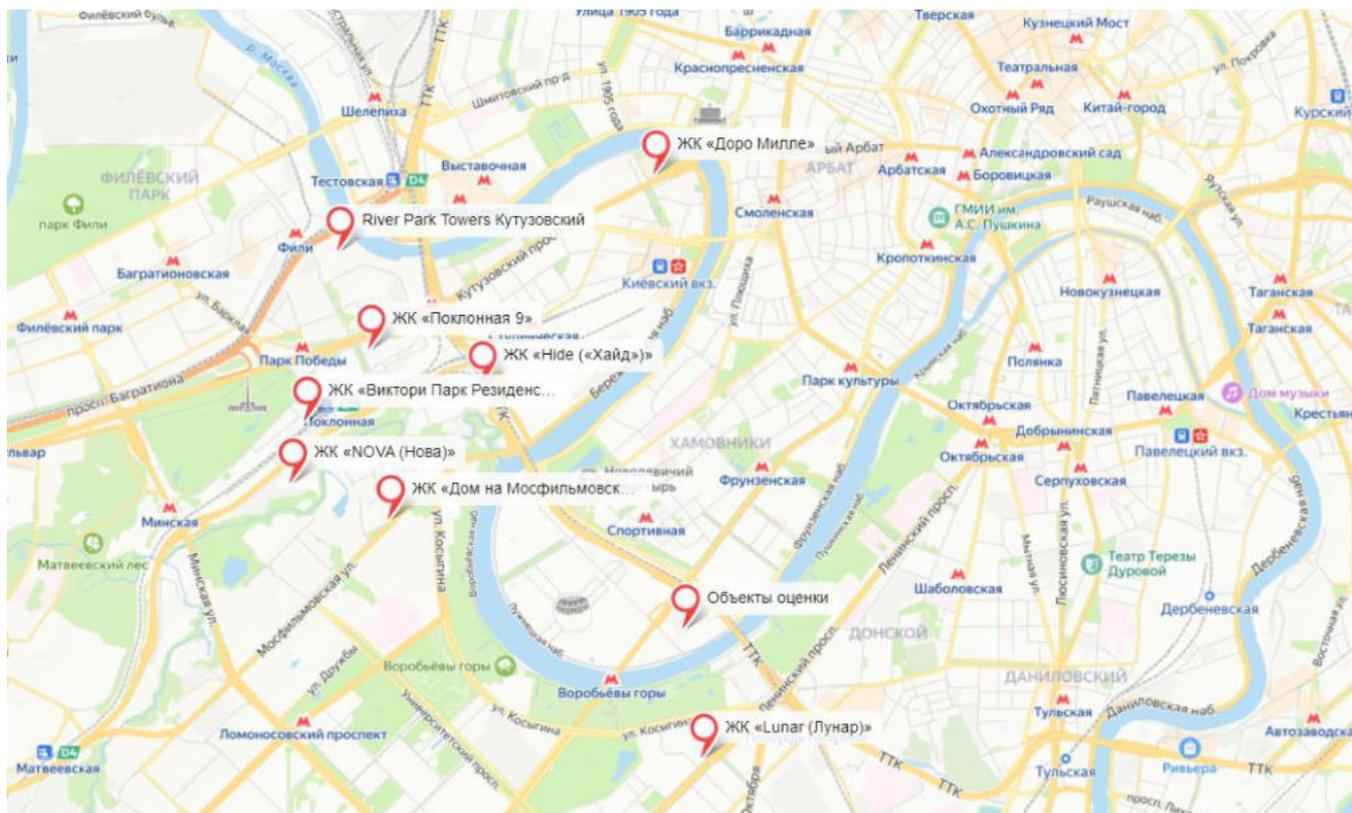


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 ₽/м ²	https://zhk-hide-i.cian.ru/
	ЖК «Поклонная 9»	от 48,85 млн до 152,73 млн ₽	от 954 272 до 1 389 054 ₽/м ²	https://zhk-poklonnaya-9-i.cian.ru/
	ЖК «Victory Park Residences (Виктори Парк Резиденсез)»	от 59,57 млн до 268,4 млн ₽	от 882 549 до 1 373 514 ₽/м ²	https://zhk-victory-park-residences-i.cian.ru/
	ЖК «NOVA (Нова)»	от 26,05 млн до 74,16 млн ₽	от 688 644 до 900 360 ₽/м ²	https://zhk-nova-i.cian.ru/

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

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 ¹	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 ²	По регионам ³		
					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	6	4	3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8	5	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;
- α_i - вклад i -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/32323366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,68%	-0,29%	-2,63%	-0,41%
Скорректированная цена за кв.м		1 222 175	1 213 462	1 432 720	1 225 384
Абсолютная корректировка		13,68%	8,29%	10,63%	8,41%
Коэффициент соответствия		7,30994	12,06273	9,40734	11,89061
Вес аналога		17,974%	29,660%	23,131%	29,236%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 269 242			
Рыночная стоимость, руб.		107 377 873			
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	119,6	56	131,8	89,5
Цена, руб.		205 000 000	88 000 000	192 743 000	157 852 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/	https://www.cian.ru/sale/flat/324571172/	https://www.cian.ru/sale/flat/3324759249/	https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 714 047	1 571 429	1 462 390	1 763 709
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 576 923	1 445 715	1 345 399	1 622 612
Корректировка на площадь		2,81%	-5,43%	3,91%	-0,42%
Скорректированная цена за кв.м		1 621 235	1 367 213	1 398 004	1 615 797
Абсолютная корректировка		10,81%	13,43%	11,91%	8,42%
Коэффициент соответствия		9,250693802	7,446016381	8,396305626	11,87648456
Вес аналога		25,023%	20,141%	22,711%	32,125%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 517 627			
Рыночная стоимость, руб.		141 139 311			

Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	55	56	94,1	92
Цена, руб.		81 298 000	68 900 000	136 471 000	136 160 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/	https://www.cian.ru/sale/flat/324255682/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		1 478 145	1 230 357	1 450 276	1 480 000
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 345 112	1 119 625	1 319 751	1 346 800
Корректировка на площадь		-8,74%	-8,56%	-3,19%	-3,43%
Скорректированная цена за кв.м		1 227 549	1 023 785	1 277 651	1 300 605
Абсолютная корректировка		17,74%	17,56%	12,19%	12,43%
Коэффициент соответствия		5,636978579	5,69476082	8,203445447	8,045052293
Вес аналога		20,438%	20,648%	29,744%	29,170%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 221 689			
Рыночная стоимость, руб.		154 299 321			
Наименование показателя	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	92,1	89,8	89,7	95
Цена, руб.		130 000 000	136 848 000	105 000 000	160 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/325178534/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/	https://www.cian.ru/sale/flat/324608115/	https://www.cian.ru/sale/flat/312236688/
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 411 509	1 523 920	1 170 569	1 684 211
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 284 473	1 386 767	1 065 218	1 532 632
Корректировка на площадь		-3,93%	-4,20%	-4,21%	-3,60%
Скорректированная цена за кв.м		1 233 993	1 328 523	1 020 372	1 477 457
Абсолютная корректировка		12,93%	13,20%	13,21%	12,60%
Коэффициент соответствия		7,733952049	7,575757576	7,57002271	7,936507937
Вес аналога		25,097%	24,584%	24,565%	25,754%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 267 458			
Рыночная стоимость, руб.		168 064 931			

Наименование показателя	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	92,1	89,8	89,7	95
Цена, руб.		130 000 000	136 848 000	105 000 000	160 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/325178534/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/	https://www.cian.ru/sale/flat/32324608115/	https://www.cian.ru/sale/flat/3212236688/
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 411 509	1 523 920	1 170 569	1 684 211
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 298 588	1 402 006	1 076 923	1 549 474
Корректировка на площадь		2,30%	2,02%	2,00%	2,65%
Скорректированная цена за кв.м		1 328 456	1 430 327	1 098 461	1 590 535
Абсолютная корректировка		10,30%	10,02%	10,00%	10,65%
Коэффициент соответствия		9,708737864	9,98003992	10	9,389671362
Вес аналога		24,844%	25,538%	25,590%	24,028%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 358 588			
Рыночная стоимость, руб.		101 758 241			
Наименование показателя	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/3219818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/32323366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,17%	0,26%	-2,10%	0,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 228 783	1 220 155	1 440 518	1 232 152
Абсолютная корректировка		13,17%	8,26%	10,10%	8,14%
Коэффициент соответствия		7,59301	12,10654	9,90099	12,28501
Вес аналога		18,128%	28,904%	23,638%	29,330%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 277 327			
Рыночная стоимость, руб.		102 824 824			

Наименование показателя	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	55	56	94,1	92
Цена, руб.		81 298 000	68 900 000	136 471 000	136 160 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/	https://www.cian.ru/sale/flat/324255682/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		1 478 145	1 230 357	1 450 276	1 480 000
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 359 893	1 131 928	1 334 254	1 361 600
Корректировка на площадь		-4,79%	-4,60%	1,01%	0,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 294 754	1 079 859	1 347 730	1 371 948
Абсолютная корректировка		12,79%	12,60%	9,01%	8,76%
Коэффициент соответствия		7,818608288	7,936507937	11,09877913	11,41552511
Вес аналога		20,430%	20,739%	29,002%	29,829%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 288 577			
Рыночная стоимость, руб.		110 688 764			
Наименование показателя	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	55	56	94,1	92
Цена, руб.		81 298 000	68 900 000	136 471 000	136 160 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/	https://www.cian.ru/sale/flat/324255682/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		1 478 145	1 230 357	1 450 276	1 480 000
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 345 112	1 119 625	1 319 751	1 346 800
Корректировка на площадь		-6,55%	-6,36%	-0,86%	-1,11%
Скорректированная цена за кв.м		1 257 007	1 048 417	1 308 401	1 331 851
Абсолютная корректировка		15,55%	15,36%	9,86%	10,11%
Коэффициент соответствия		6,430868167	6,510416667	10,14198783	9,891196835
Вес аналога		19,503%	19,744%	30,757%	29,997%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 254 094			
Рыночная стоимость, руб.		127 666 769			

Наименование показателя	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	92,1	89,8	89,7	95
Цена, руб.		130 000 000	136 848 000	105 000 000	160 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/325178534/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/	https://www.cian.ru/sale/flat/324608115/	https://www.cian.ru/sale/flat/312236688/
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 411 509	1 523 920	1 170 569	1 684 211
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 284 473	1 386 767	1 065 218	1 532 632
Корректировка на площадь		-3,96%	-4,23%	-4,24%	-3,63%
Скорректированная цена за кв.м		1 233 608	1 328 107	1 020 053	1 476 997
Абсолютная корректировка		12,96%	13,23%	13,24%	12,63%
Коэффициент соответствия		7,716049383	7,558578987	7,552870091	7,917656374
Вес аналога		25,097%	24,585%	24,566%	25,753%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 267 071			
Рыночная стоимость, руб.		168 520 443			
Наименование показателя	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	119,6	56	131,8	89,5
Цена, руб.		205 000 000	88 000 000	192 743 000	157 852 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/	https://www.cian.ru/sale/flat/324571172/	https://www.cian.ru/sale/flat/324759249/	https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 714 047	1 571 429	1 462 390	1 763 709
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 559 783	1 430 000	1 330 775	1 604 975
Корректировка на площадь		0,59%	-7,47%	1,67%	-2,57%
Скорректированная цена за кв.м		1 568 986	1 323 179	1 352 999	1 563 727
Абсолютная корректировка		9,59%	16,47%	10,67%	11,57%
Коэффициент соответствия		10,42752868	6,071645416	9,372071228	8,643042351
Вес аналога		30,212%	17,592%	27,154%	25,042%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 465 778			
Рыночная стоимость, руб.		166 219 225			

Наименование показателя	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	92,1	89,8	89,7	95
Цена, руб.		130 000 000	136 848 000	105 000 000	160 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/325178534/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/	https://www.cian.ru/sale/flat/324608115/	https://www.cian.ru/sale/flat/312236688/
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 411 509	1 523 920	1 170 569	1 684 211
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 284 473	1 386 767	1 065 218	1 532 632
Корректировка на площадь		-4,22%	-4,49%	-4,50%	-3,89%
Скорректированная цена за кв.м		1 230 268	1 324 501	1 017 283	1 473 013
Абсолютная корректировка		13,22%	13,49%	13,50%	12,89%
Коэффициент соответствия		7,56429652	7,412898443	7,407407407	7,757951901
Вес аналога		25,095%	24,593%	24,575%	25,738%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 263 592			
Рыночная стоимость, руб.		172 227 590			
Наименование показателя	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/3219818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/32323366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,41%	0,00%	-2,35%	-0,12%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 674	1 216 991	1 436 840	1 228 952
Абсолютная корректировка		13,41%	8,00%	10,35%	8,12%
Коэффициент соответствия		7,45712	12,50000	9,66184	12,31527
Вес аналога		17,783%	29,809%	23,040%	29,368%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 272 701			
Рыночная стоимость, руб.		104 870 562			

Наименование показателя	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,41%	0,00%	-2,35%	-0,12%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 674	1 216 991	1 436 840	1 228 952
Абсолютная корректировка		13,41%	8,00%	10,35%	8,12%
Коэффициент соответствия		7,45712	12,50000	9,66184	12,31527
Вес аналога		17,783%	29,809%	23,040%	29,368%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 272 701			
Рыночная стоимость, руб.		104 870 562			
Наименование показателя	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	60,70	55	56	94,1	92
Цена, руб.		81 298 000	68 900 000	136 471 000	136 160 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321356910/	https://www.cian.ru/sale/flat/324255682/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356913/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356993/
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		1 478 145	1 230 357	1 450 276	1 480 000
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 359 893	1 131 928	1 334 254	1 361 600
Корректировка на площадь		-1,08%	-0,88%	4,94%	4,68%
Скорректированная цена за кв.м		1 345 206	1 121 967	1 400 166	1 425 323
Абсолютная корректировка		9,08%	8,88%	12,94%	12,68%
Коэффициент соответствия		11,01321586	11,26126126	7,72797527	7,886435331
Вес аналога		29,067%	29,722%	20,396%	20,815%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 306 741			
Рыночная стоимость, руб.		79 319 179			

Наименование показателя	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	56	131,8	89,5
Цена, руб.		205 000 000	88 000 000	192 743 000	157 852 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/	https://www.cian.ru/sale/flat/324571172/	https://www.cian.ru/sale/flat/324759249/	https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 714 047	1 571 429	1 462 390	1 763 709
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 559 783	1 430 000	1 330 775	1 604 975
Корректировка на площадь		0,00%	-8,01%	1,07%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 559 783	1 315 457	1 345 014	1 554 579
Абсолютная корректировка		9,00%	17,01%	10,07%	12,14%
Коэффициент соответствия		11,11111111	5,878894768	9,930486594	8,23723229
Вес аналога		31,604%	16,721%	28,246%	23,429%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 457 046			
Рыночная стоимость, руб.		174 262 702			
Наименование показателя	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	119,6	56	131,8	89,5
Цена, руб.		205 000 000	88 000 000	192 743 000	157 852 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/323901094/	https://www.cian.ru/sale/flat/324571172/	https://www.cian.ru/sale/flat/324759249/	https://www.cian.ru/sale/flat/321357049/
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		1 714 047	1 571 429	1 462 390	1 763 709
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 559 783	1 430 000	1 330 775	1 604 975
Корректировка на площадь		0,00%	-8,01%	1,07%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		1 559 783	1 315 457	1 345 014	1 554 579
Абсолютная корректировка		9,00%	17,01%	10,07%	12,14%
Коэффициент соответствия		11,11111111	5,878894768	9,930486594	8,23723229
Вес аналога		31,604%	16,721%	28,246%	23,429%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 457 046			
Рыночная стоимость, руб.		174 262 702			

Наименование показателя	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,14%	0,28%	-2,07%	0,16%
Скорректированная цена за кв.м		1 229 172	1 220 399	1 440 960	1 232 398
Абсолютная корректировка		13,14%	8,28%	10,07%	8,16%
Коэффициент соответствия		7,61035	12,07729	9,93049	12,25490
Вес аналога		18,175%	28,843%	23,716%	29,267%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 277 826			
Рыночная стоимость, руб.		102 609 428			
Наименование показателя	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	92,1	89,8	89,7	95
Цена, руб.		130 000 000	136 848 000	105 000 000	160 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/325178534/	https://www.cian.ru/sale/flat/321356937/	https://www.cian.ru/sale/flat/324608115/	https://www.cian.ru/sale/flat/312236688/
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		1 411 509	1 523 920	1 170 569	1 684 211
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 298 588	1 402 006	1 076 923	1 549 474
Корректировка на площадь		0,01%	-0,27%	-0,28%	0,35%
Скорректированная цена за кв.м		1 298 718	1 398 221	1 073 908	1 554 897
Абсолютная корректировка		8,01%	8,27%	8,28%	8,35%
Коэффициент соответствия		12,48439451	12,09189843	12,07729469	11,9760479
Вес аналога		25,672%	24,865%	24,835%	24,627%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 330 704			
Рыночная стоимость, руб.		122 424 768			

Наименование показателя	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,38%	0,03%	-2,32%	-0,09%
Скорректированная цена за кв.м		1 226 062	1 217 356	1 437 281	1 229 322
Абсолютная корректировка		13,38%	8,03%	10,32%	8,09%
Коэффициент соответствия		7,47384	12,45330	9,68992	12,36094
Вес аналога		17,804%	29,666%	23,083%	29,446%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 273 183			
Рыночная стоимость, руб.		104 655 643			
Наименование показателя	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 295 775	1 216 991	1 471 418	1 230 429
Корректировка на площадь		-5,40%	0,01%	-2,33%	-0,11%
Скорректированная цена за кв.м		1 225 803	1 217 113	1 437 134	1 229 076
Абсолютная корректировка		13,40%	8,01%	10,33%	8,11%
Коэффициент соответствия		7,46269	12,48439	9,68054	12,33046
Вес аналога		17,786%	29,754%	23,072%	29,388%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 272 938			
Рыночная стоимость, руб.		104 762 797			

Наименование показателя	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 281 690	1 203 763	1 455 424	1 217 055
Корректировка на площадь		-7,91%	-2,64%	-4,93%	-2,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 180 308	1 171 984	1 383 672	1 183 464
Абсолютная корректировка		16,91%	11,64%	13,93%	11,76%
Коэффициент соответствия		5,91366	8,59107	7,17875	8,50340
Вес аналога		19,590%	28,460%	23,781%	28,169%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 227 190			
Рыночная стоимость, руб.		128 977 669			
Наименование показателя	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	49,7	82,4	66,4	81,5
Цена, руб.		70 000 000	109 000 000	106 198 000	109 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sale/flat/321982872/	https://www.cian.ru/sale/flat/319818994/	https://www.cian.ru/sale/flat/3233366130/	https://www.cian.ru/sale/flat/321210621/
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		1 408 451	1 322 816	1 599 367	1 337 423
Скидка на торг		-9,00%	-9,00%	-9,00%	-9,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 281 690	1 203 763	1 455 424	1 217 055
Корректировка на площадь		-7,91%	-2,64%	-4,93%	-2,76%
Скорректированная цена за кв.м		1 180 308	1 171 984	1 383 672	1 183 464
Абсолютная корректировка		16,91%	11,64%	13,93%	11,76%
Коэффициент соответствия		5,91366	8,59107	7,17875	8,50340
Вес аналога		19,590%	28,460%	23,781%	28,169%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 227 190			
Рыночная стоимость, руб.		128 977 669			

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 ¹	По регионам ²		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	0,93	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,86	0,96	0,93	0,94	0,93	0,91
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,80	0,94	0,90	0,91	0,90	0,88
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,93
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	0,95	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:

$$C = b * S^n$$

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:

$$K_s = (So/Sa)^{-0,11}$$

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	107 377 873
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	141 139 311
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	154 299 321
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	168 064 931
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	101 758 241
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	102 824 824
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	110 688 764

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	104 762 797
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	128 977 669
22	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: ЕЗ/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	128 977 669
Итого:			2 850 780 973

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:

2 850 780 973 (два миллиарда восемьсот пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят тысяч девятьсот семьдесят три) рубля (НДС не облагается)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	107 377 873	Не применялся	107 377 873
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	141 139 311	Не применялся	141 139 311
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	154 299 321	Не применялся	154 299 321
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	168 064 931	Не применялся	168 064 931
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	101 758 241	Не применялся	101 758 241
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	102 824 824	Не применялся	102 824 824

№ 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	110 688 764	Не применялся	110 688 764
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	127 666 769	Не применялся	127 666 769
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	168 520 443	Не применялся	168 520 443
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	166 219 225	Не применялся	166 219 225
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	172 227 590	Не применялся	172 227 590
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	104 870 562	Не применялся	104 870 562
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	104 870 562	Не применялся	104 870 562
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	79 319 179	Не применялся	79 319 179

№ 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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	174 262 702	Не применялся	174 262 702
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	102 609 428	Не применялся	102 609 428
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	122 424 768	Не применялся	122 424 768
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	104 655 643	Не применялся	104 655 643
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	104 762 797	Не применялся	104 762 797
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	128 977 669	Не применялся	128 977 669
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	128 977 669	Не применялся	128 977 669
			2 850 780 973		2 850 780 973

№ 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.	174 262 702
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.	102 609 428
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.	122 424 768
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.	104 655 643
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.	104 762 797
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.	128 977 669
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.	128 977 669
	Итого:	2 850 780 973

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 850 780 973 (два миллиарда восемьсот пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят тысяч девятьсот семьдесят три) рубля (НДС не облагается)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

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

Используемая методическая литература

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

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

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

Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения

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

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



Договор участия в долевом строительстве № LLC/НС/016

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандИнвест» (ООО «СЗ ГрандИнвест»), место нахождения 119270, г. Москва, инт.р. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770402677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейса Алены Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гавриловым Ф.Ю., жителем города Москва, зарегистрированной в реестре за № 77/790-077-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ё» (место нахождения 125212, г. Москва, Гоголевское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 190118), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, являясь доверительным управляющим ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ё» (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 Славославовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Кошаровой Ириной Анатольевной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,
при совместно упомянутыми именуемые «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, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/019/3, вид разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Домовладение, 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); Службы бытового назначения (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, инт.р. 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 «29» октября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://znanablog.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandinvestmet.ru>.
1.2. Участник долевого строительства или Участник - лицо, указанное в преambuле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности выделенными инвестиционными паев Фонда на жилье помещене в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом - Корпус № В1, односекционное, 18-и 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 (каранч, керамические камни, блоки и др.)
Материал поэтажных перекрытий - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А
Сейсмоустойчивость - менее 3 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 вложение в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1
Этаж: 4
Проектный номер: В1/016
Общая площадь: 133,06 кв.м.
Жилая площадь: 45,69 кв.м.
Количество комнат: 3
Терраса: 0,99 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, балконов об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (слева, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение объектов долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая приведенная площадь») являясь, используемых помещений, а также террас (с применением показывающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцом, утвержденным Минкоминформсвязи России, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обзор фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отдачи и, соответственно, повышения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления возврата части Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в технической плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не привлекать за счет изменения существующих планировок 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

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности выделенных 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 в Застройщике, с одновременным внесением соответствующей информации в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробую проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.)
3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.
3.3.4. После заключения соглашения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по объективно подлежащего санитарного и технического состоянию 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, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, а 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. Обраться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.
3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 79 813 160,00 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тридцать тысяч сто шестьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 600 098,95 (Шестьсот тысяч девятьсот восемьдесят девять 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 (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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 экземпляр 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 - Отписка о степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ ГрандИнвест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ё». It lists addresses, contact information, and bank details for both parties.

Подпись Сторон:

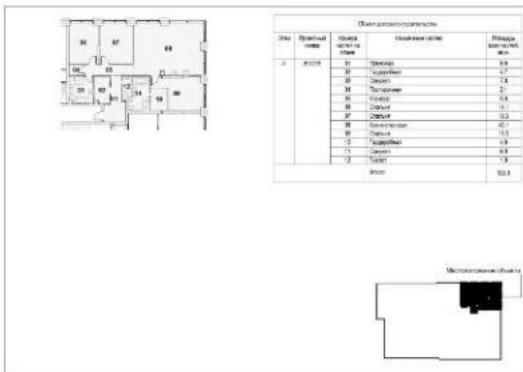
от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрейс А.М./ М.П.
Участник долевого строительства: Михайлов С.А./ М.П.

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

Подписи представителей застройщика и участника долевого строительства.

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

- Осна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в (включая) ванную, кухню и в сан. узлы;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда застройщиком;
- 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 решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Осевые устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки сантехнических приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электрощита, полифазная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Осевые устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

Подписи представителя застройщика и участника долевого строительства.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/006

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсовинвест» (ООО «СЗ Грандсовинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ул. пер. Лузнецкий, д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704812677, КПП 770481001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., именуемой 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 иркутского города Москва Белларовой Прима Анастасовны, зарегистрированной в реестре за № 77-720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:
Статья 1. Общие положения
1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 77:01:005919:3, вид разрешенного использования: «многоэтажная адгкая 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 управление (4.1); Объекты торговли (торговые пентри, торгово-развлекательные пентри (поптеки)) (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, п/б. Лузнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующий документ:
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.mos.ru/, а также на официальном сайте застройщика: http://grandsinvest.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 в объектах инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.4. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными подпольными общественными помещениями, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21283,6 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 заполнения перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А
Сейсмоустойчивость – выше 5 баллов.
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: Е
Этаж: 3
Проектный номер: Е1.006
Общая площадь: 84,60 кв.м
Жилая площадь: 28,70 кв.м
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений автономного 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 являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений автономного 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 – «Приведенная приватизация»).

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенным 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, установленные Договором.

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

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает 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 для эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 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 тридцать тысяч триста двадцать семь рублей 09 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства (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

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, 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 «С31 Рандевонинвест»

Место нахождения: г. Москва,

Адрес: 119270, г. Москва, вост. т.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, ОГПО 09109810

Расчетный счет №40702810538000263222, открыт

в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИИФ

Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств

Недвижимости 1»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

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

пом. 19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское

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

ИНН 774304536, ОГРН 11977463801388

КПП 774301001

р/с: 4070181020000001964

в АО «Райффайбанком», г. Москва

к/с: 30101810200000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akko@tinkoffinvest.ru

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

Адрес электронной почты: t.muchipov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

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

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/006
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

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

Подписи Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/дверей: все стеклопакеты, 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 коврах помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, 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 запечатанном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственным Объектом 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: _____ /Штрейс А.М./
М.П.

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/111 от «09» декабря 2022 года

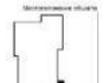
Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/111 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Table with 5 columns: Этаж, Пространство, Назначение, Площадь, and other technical specifications.



Подпись Сторон:

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосовинвест» (ООО «СЗ Грандосовинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интел. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704812677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., именуемым в дальнейшем «Участником» 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 иркутского города Москва Белларовой Приты Анастасией, 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 77:01:0050191:3, вид разрешенного использования: многоэтажная адгкая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дипломное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (шопинг-центры) (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. Лузнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующий документ: 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://www.rosnir.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://www.grandosovinvest.ru>.

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

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

- Окна. Установка окон/дверей со 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 трансформки;
- Плиты. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетоне не исполнены;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутренние плинтусы без установки декоративных резцов; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Окончательные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного 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: М.П. /Штрейс А.М./

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

владельцами инвестиционных долей 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 № В1, одноэтажное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Этажность – 18 (включая этаж 1) подземных этажи.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1.013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свешен 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 (плана, 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 получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с оговоркой, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть 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 приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, достаточным изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

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

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные 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 обслуживанию подлежащего санитарного и технического состоянию Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению претензий и иных 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 Объекте имущества Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержащих придомовую территорию 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 государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник 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 М1 к Договору, определена Сторонами в размере **80 458 832,00** (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 фактически приемлемой 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»), заключенный для учета и библирования денежных средств, полученный 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, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства;

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэджинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ Инициативы «Тинькофф Фонд Строительной Безопасности»
Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вл.терг. мун.районального округа Хамановая, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, дом. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, вл.б. Лужнецкая, д.2, стр.81.	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
ИНН 7704028677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОДНПО 09109810	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
Расчетный счет №40702810558000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк	КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs.sberbank.ru	Адрес электронной почты: glan@tinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com	тел.: +7 (499) 704 06 13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка оконных/входных стекол/подоконников (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 ризла транзитными;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по 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 электроштыря, пожаротривная 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 дига 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.

План Объекта долевого строительства

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

Подписи Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/С/ПД/242

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шприс Алены Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Готуряновым Ф.Я., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-01/77-2022-13-16, 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 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правами делового управления ПИИФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савватомичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-01/77-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном подписании промежуточные «Страницы», а по отдельности – «Страницы», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») затребован земельный участок, с кадастровым номером 77-01-0059193, для размещения и использования многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) (2/5); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Базовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дневное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «29» января 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы; 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nbs.nso.smr.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevolutioninvest.info>;

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором. 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т.ч. проведение межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробкую проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполнителям или объектам интеллектуальной собственности. 3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

3.3.6. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплате содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплате коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи. 3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору. 3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный орган 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 М1 к Договору, определена Сторонами в размере 87 406 690,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи пятьсот шестьдесят шесть рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, объектов зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м и кооперативной Застройщиком и расположенной 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 межэтажных железобетонных панелей, керамзитовые блоки (блок и др.)

Материал полов/железобетонный – 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 вхождение 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 – 6,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») любых вспомогательных помещений, а также террас (с применением номинального коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцом, предоставленным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Образец фактической приведенной площади Объекта, входы из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится 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 приведенная площадь Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными 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 жилого комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандэволюшн») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»). It lists addresses, contact information, and identification numbers for both parties.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akk@tinnyaff.ru@yandex.ru

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

Подписи Сторон:

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию или/и 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 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/переустройством 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 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 заключения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению претензий иным 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 Объекте имущества 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. Окрутиться на государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник 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 М1 к Договору, определена Сторонами в размере **53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей в заборасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 709 101,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (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.
----------------------	--

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SG/L052 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

№	Площадь, кв.м.	Имя	Спецификация	Площадь, кв.м.
1	12,0	Ванная		12,0
2	12,0	Кухня		12,0
3	12,0	Спальня		12,0
4	12,0	Спальня		12,0
5	12,0	Спальня		12,0
6	12,0	Спальня		12,0
7	12,0	Спальня		12,0
8	12,0	Спальня		12,0
9	12,0	Спальня		12,0
10	12,0	Спальня		12,0
11	12,0	Спальня		12,0
12	12,0	Спальня		12,0
13	12,0	Спальня		12,0
14	12,0	Спальня		12,0
15	12,0	Спальня		12,0
16	12,0	Спальня		12,0
17	12,0	Спальня		12,0
18	12,0	Спальня		12,0
19	12,0	Спальня		12,0
20	12,0	Спальня		12,0
21	12,0	Спальня		12,0
22	12,0	Спальня		12,0
23	12,0	Спальня		12,0
24	12,0	Спальня		12,0
25	12,0	Спальня		12,0
26	12,0	Спальня		12,0
27	12,0	Спальня		12,0
28	12,0	Спальня		12,0
29	12,0	Спальня		12,0
30	12,0	Спальня		12,0
31	12,0	Спальня		12,0
32	12,0	Спальня		12,0
33	12,0	Спальня		12,0
34	12,0	Спальня		12,0
35	12,0	Спальня		12,0
36	12,0	Спальня		12,0
37	12,0	Спальня		12,0
38	12,0	Спальня		12,0
39	12,0	Спальня		12,0
40	12,0	Спальня		12,0
41	12,0	Спальня		12,0
42	12,0	Спальня		12,0
43	12,0	Спальня		12,0
44	12,0	Спальня		12,0
45	12,0	Спальня		12,0
46	12,0	Спальня		12,0
47	12,0	Спальня		12,0
48	12,0	Спальня		12,0
49	12,0	Спальня		12,0
50	12,0	Спальня		12,0
51	12,0	Спальня		12,0
52	12,0	Спальня		12,0
53	12,0	Спальня		12,0
54	12,0	Спальня		12,0
55	12,0	Спальня		12,0
56	12,0	Спальня		12,0
57	12,0	Спальня		12,0
58	12,0	Спальня		12,0
59	12,0	Спальня		12,0
60	12,0	Спальня		12,0
61	12,0	Спальня		12,0
62	12,0	Спальня		12,0
63	12,0	Спальня		12,0
64	12,0	Спальня		12,0
65	12,0	Спальня		12,0
66	12,0	Спальня		12,0
67	12,0	Спальня		12,0
68	12,0	Спальня		12,0
69	12,0	Спальня		12,0
70	12,0	Спальня		12,0
71	12,0	Спальня		12,0
72	12,0	Спальня		12,0
73	12,0	Спальня		12,0
74	12,0	Спальня		12,0
75	12,0	Спальня		12,0
76	12,0	Спальня		12,0
77	12,0	Спальня		12,0
78	12,0	Спальня		12,0
79	12,0	Спальня		12,0
80	12,0	Спальня		12,0
81	12,0	Спальня		12,0
82	12,0	Спальня		12,0
83	12,0	Спальня		12,0
84	12,0	Спальня		12,0
85	12,0	Спальня		12,0
86	12,0	Спальня		12,0
87	12,0	Спальня		12,0
88	12,0	Спальня		12,0
89	12,0	Спальня		12,0
90	12,0	Спальня		12,0
91	12,0	Спальня		12,0
92	12,0	Спальня		12,0
93	12,0	Спальня		12,0
94	12,0	Спальня		12,0
95	12,0	Спальня		12,0
96	12,0	Спальня		12,0
97	12,0	Спальня		12,0
98	12,0	Спальня		12,0
99	12,0	Спальня		12,0
100	12,0	Спальня		12,0

Подписи Сторон:

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

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

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С11 Рандоминвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вл.пер.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 1127706164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810558000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Гаммакофф Капитал» Д.У. ИНН# недвижимости «Гаммакофф Фонд Строительств Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
---	---

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

Адрес электронной почты: g.michalov@inkoff.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.

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/встрайфки 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 ризла транспарант;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по 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, пожаротрпная 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 ядра 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.



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

г. Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. мун.палатный округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёйс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.К., авторизованной города Москва, зарегистрированной в реестре за № 77/78/04-07-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Банкинг» ДУ, закрытый 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 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрирована Банком России 17.11.2022 в реестре № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хутигуровым Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыровой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-077-2022-4-399, с другой стороны,

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

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 77-01-009/019-1/014, площадью 10,5 гектара, расположенный на территории земельного участка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Базовое 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); Службовые гаражи (4.9); площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее долевому участнику долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе застройщика: <http://nashdom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevolutioninvest.ru>.

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

1

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменного 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 монолитными железобетонными каркасом и стенами из металлочерепицы керамических материалов (кирпич, керамические панели, блоки и др.)

Материал поглажных черепиты – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-8 этажей + 2 подземных этажа

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е2.064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

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

2

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 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 Цене Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с передаточной переуступкой Объекта долевого строительства (в т. ч. вхождение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, виа, 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 в передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные 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 вреда лицам, убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса, оплате коммунальных услуг, содержанию 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 обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандэволюция» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Банкинг» ДУ, ЗПИФ Недвижимости Ю «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю». Includes addresses, contact info, and bank details.

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

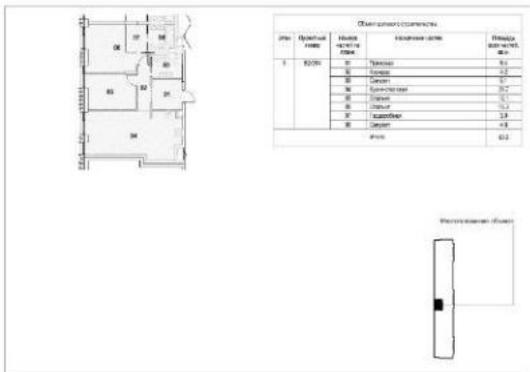
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolutioninvest@gmail.com

Подписи Сторон:

от Застройщика: Представитель во Доверенности: М.П. Штрёйс А.М./
Участник долевого строительства: Представитель во Доверенности: М.П. Михайлов С.А./

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



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

- **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 входов дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отделание.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и установлений;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электросетей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнены системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В предвходной квартире в запечатанном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвод конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слабопотоковые системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Газеликсымо и домофонами;

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейфс А.М./
М.П. _____

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

Подпись Сторон:

от Застройщика
Представитель по Доверенности: _____ /Штрейфс А.М./
М.П. _____

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



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

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ТрансСовинвест» (ООО «СЗ ТрансСовинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил.тер. мусоросортировочный округ Халовников, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704812677, КПП 770401001, внесенное в Единый государственный реестр недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости в лице Штрейфс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Клиент» Д.У. закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости № 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, дом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, права доверительного управления ИИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строения Недвижимости № 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Славиковичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Басларовой Принны Александровны, 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: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Батное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4); Длительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые пентхаусы, торгово-развлекательные центры (кошоплекс)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и 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 № 77-01-026487-2022 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.dost.rp.f>, а также на официальном сайте застройщика: <http://stranboycityinvest.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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового-индивидуального 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 № С2, одноэтажное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

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

Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус С2
Этаж 11
Проектный номер: С2/65
Общая площадь: 85,90 кв. м.
Жилая площадь: 30,70 кв. м.
Количество комнат: 2
Терраса – 8,00 кв. м.

Планировка 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 (плани, 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 планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») фактически используемых 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 приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставляемыми уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим 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 приведенной площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

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

3.3.4. После заключения 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 помещения, 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, 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 Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, 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 3 (трех) рабочих дней с даты подписания Договора. Окружить на государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник 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 **61 265 876,00 (Шестдесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек)**. НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привлекательной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансируемые и возмещаемые затраты на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэвнест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, жилищный этаж, дом 77. Почтовый адрес: 119270, г. Москва, вн.б. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКДПО 09109810 Расчетный счет №60702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Гинькофф Комстало Д.У. ИИИФ недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.1901/8. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 в/с 40701810200000001964 в/с 30101810200000000700 БИК 044525700
---	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии специального счета: akkeediv@abs-preimnig.ru	Адрес электронной почты: g.dushchirov@tinokoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com	тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторон:

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

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

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/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

№	Площадь, кв.м.	Наименование	Специальные отметки	Площадь, кв.м.
1	14,0	Кухня		14,0
2	11,0	Спальня		11,0
3	11,0	Спальня		11,0
4	11,0	Спальня		11,0
5	11,0	Спальня		11,0
6	11,0	Спальня		11,0
7	11,0	Спальня		11,0
8	11,0	Спальня		11,0
9	11,0	Спальня		11,0
10	11,0	Спальня		11,0
11	11,0	Спальня		11,0
12	11,0	Спальня		11,0
13	11,0	Спальня		11,0
14	11,0	Спальня		11,0
15	11,0	Спальня		11,0
16	11,0	Спальня		11,0
17	11,0	Спальня		11,0
18	11,0	Спальня		11,0
19	11,0	Спальня		11,0
20	11,0	Спальня		11,0
21	11,0	Спальня		11,0
22	11,0	Спальня		11,0
23	11,0	Спальня		11,0
24	11,0	Спальня		11,0
25	11,0	Спальня		11,0
26	11,0	Спальня		11,0
27	11,0	Спальня		11,0
28	11,0	Спальня		11,0
29	11,0	Спальня		11,0
30	11,0	Спальня		11,0
31	11,0	Спальня		11,0
32	11,0	Спальня		11,0
33	11,0	Спальня		11,0
34	11,0	Спальня		11,0
35	11,0	Спальня		11,0
36	11,0	Спальня		11,0
37	11,0	Спальня		11,0
38	11,0	Спальня		11,0
39	11,0	Спальня		11,0
40	11,0	Спальня		11,0
41	11,0	Спальня		11,0
42	11,0	Спальня		11,0
43	11,0	Спальня		11,0
44	11,0	Спальня		11,0
45	11,0	Спальня		11,0
46	11,0	Спальня		11,0
47	11,0	Спальня		11,0
48	11,0	Спальня		11,0
49	11,0	Спальня		11,0
50	11,0	Спальня		11,0
51	11,0	Спальня		11,0
52	11,0	Спальня		11,0
53	11,0	Спальня		11,0
54	11,0	Спальня		11,0
55	11,0	Спальня		11,0
56	11,0	Спальня		11,0
57	11,0	Спальня		11,0
58	11,0	Спальня		11,0
59	11,0	Спальня		11,0
60	11,0	Спальня		11,0
61	11,0	Спальня		11,0
62	11,0	Спальня		11,0
63	11,0	Спальня		11,0
64	11,0	Спальня		11,0
65	11,0	Спальня		11,0
66	11,0	Спальня		11,0
67	11,0	Спальня		11,0
68	11,0	Спальня		11,0
69	11,0	Спальня		11,0
70	11,0	Спальня		11,0
71	11,0	Спальня		11,0
72	11,0	Спальня		11,0
73	11,0	Спальня		11,0
74	11,0	Спальня		11,0
75	11,0	Спальня		11,0
76	11,0	Спальня		11,0
77	11,0	Спальня		11,0
78	11,0	Спальня		11,0
79	11,0	Спальня		11,0
80	11,0	Спальня		11,0
81	11,0	Спальня		11,0
82	11,0	Спальня		11,0
83	11,0	Спальня		11,0
84	11,0	Спальня		11,0
85	11,0	Спальня		11,0
86	11,0	Спальня		11,0
87	11,0	Спальня		11,0
88	11,0	Спальня		11,0
89	11,0	Спальня		11,0
90	11,0	Спальня		11,0
91	11,0	Спальня		11,0
92	11,0	Спальня		11,0
93	11,0	Спальня		11,0
94	11,0	Спальня		11,0
95	11,0	Спальня		11,0
96	11,0	Спальня		11,0
97	11,0	Спальня		11,0
98	11,0	Спальня		11,0
99	11,0	Спальня		11,0
100	11,0	Спальня		11,0

Подписи Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения в 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 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетоне выполнены;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены инерционные коллекторы без установки декоративных решёток, регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка арматурного индукционного электросчетка, индивидуальная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шпана 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.



Договор участия в долевом строительстве № LC/СПД.2/46

г. Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт. пер. м.п. Муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770401001, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шприс Александра Михайловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Голубаровым Ф.Ю., именуемым «Строитель», а по отдельности – «Строитель», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

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 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правами делового управления ПИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре № М-5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хватуриным Георгием Савватиевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бездаревой Ириной Александровны, зарегистрировано в реестре № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном использовании «Строитель», а по отдельности – «Строитель», 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») и/или земельный участок, с кадастровым номером 77-01-009/019/1, для размещения и использования многоквартирной жилой застройки (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дневное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и 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 подтверждает следующий документ: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020/087-2022 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://nso.nsd.mos.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandevolutioninvest.info/>.

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

1

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче выдать 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 на техническое обслуживание и охрану Объекта).

Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению 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, 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 М1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,90 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 90 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 пятнадцать тысяч 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»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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, объектов зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, владениями Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал полов жилых помещений – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 11

Проектный номер: С2/66

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, связанных об этаже, на котором расположен Объект и/или Объект долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, план) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнаты, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») любых вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением нормативного коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, входы из которой рассчитываются по формуле Цены Договора, производятся до отдачи и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не являются основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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 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, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

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

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета; аккредитации; Адрес электронной почты для обмена сообщениями; and Адрес электронной почты: t.mchirpov@tinkoff.ru; тел.: +7 (499) 704 06 13.

Подписи Сторон:

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

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

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

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включенной 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 актуальному Многофункциональному комплексу 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 (государственная акция Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esqrow, Sberbank@esqrowbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

Статья 2. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

- 2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика 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 возмещении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором; - о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

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

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

2.8. Все положения настоящего Договора Участник уполномочен и пометы ему полностью.

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики 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 кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

3.3.3. Не вестить 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 охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, вне 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 а указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.8. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 574 253,30 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи двести тысяч триста тридцать три рубля 30 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

Эскроу-агентом от Участника (Депонента) 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: Esqrow, Sberbank@esqrowbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских. (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
4.2.1. Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости И»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительность»
4.2.2. Дебетуемая 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 по подписе 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810338000263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7. Бенефициар и/или Депонент передает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил операции 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: https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	- истечение срока условного депонирования; - прекращение депонирования суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; - прекращение действия 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 78 270 725,00 (Семьдесят восемь

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

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

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

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

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

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику доводку строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Уведомлять 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 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 доводку 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 изменения Цены Договора.

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

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

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

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

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажках носители затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в 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 долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. «п.1. ст. 7 Закона №2/4-ФЗ).

5.2. Обязательствам, предусмотренным обязательством 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 обязательства, 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 последствии 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. В случае отсутствия Участника срок является истекшим по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является истекшим 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, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

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

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

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, а именно: дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в разумный срок, предусмотренный 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 отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

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

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

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

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- иные изменения 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 участком Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уведомлением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

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

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

5.15. При уклонении или отказе Участника от 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 оператор почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмещает обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта в соответствующий срок 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 соглашение с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительном законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, 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 представлением Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. Особые условия

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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в 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 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 использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщиком на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектом планировки, проектом межевания, градостроительных планов в 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) из вышеуказанных земель;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
 - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gransouzinvest@gmail.com.
 - Адрес электронной почты Участника: g.mishchikov@tincoff.ru.
- 7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
- 7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по индивидуальному адресу, по e-адресу адресата электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
- 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
 - Досудебные претензии и ответы на них;
 - Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

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

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

7.4.2. при доставке заказными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтовым отправлением любому лицу, пришедшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Стороной по 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 введённым отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
 - 8.1.4. В связи с односторонним введённым отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.
- В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежащие возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете документа, на который перечисляются денежные средства.
- 8.2. В случае если Застройщик надлежким 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 введённому порядку.
 - 8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороной, не исполнившей свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства, обивая Федерацию 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 трети от ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательств, 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 (обязательна 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, впоследствии вливающих 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 исполняющая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предоставляются в Общество с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. 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, место 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 сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), подлежащего управлению и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления звонков-рассказов, 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, разработанном Застройщиком, на получение звонков-рассказов, 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 посредством Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных видовых ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласно на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, согласие, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоуказаний, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, перелаче, 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 в 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 спора Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэкоинвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер. муниципального округа 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 11127346164204, КПП 770401001, ОКНПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинкофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Тинкофф Фонд Страны» Место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 r/c-4070181020000001964 в АО «Райффайэнкбанк», г. Москва k/s:3010181020000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об изменения номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gransouzinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.mishchikov@tincoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика:  Шрей А.М./

Представитель по Доверенности: 

Участник долевого строительства:  Мухомов С.А./

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № В1, ориентированное, 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 несущих 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 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 привнесением (определением) коэффициента) определенная 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, определяемыми уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до оплаты и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отложимых работ не является основанием для осуществления пересчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включенной 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@dnb.ru; номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и в городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Иное имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартиры или нескольких 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); трапты, организации несудеб и инженерные конструкции, датчики джома, механические, электрические, сантехнико-технические 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, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (адресован инвесторных паев) в Объект имущества понимается доля в праве собственности на Объект имущество, которая будет принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. События – завалов, обвалов, излоупления, иные документы, направленные Сторонам 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.

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и реальные 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 предпроектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право 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 при осуществлении государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и(или) в информационно 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, 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, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробую проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, связанных по техническому обслуживанию и содержанию 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 Объект имущество 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 сроки, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определяется Сторонами в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одной квадратной метра фактической привнесенной площади составляет 778 679,08 (Семьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят девять рублей 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства за оплату услуг Застройщика.

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

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

4.2.1.	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: Easton_sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ неактивовности «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гравидекоминвест»
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 Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000261222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент передает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> – истечение срока условного депонирования; – перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – исключение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесенные денежные средства Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляются за счет собственных средств в размере 71 638 475,00 (Семьдесят один

миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2002 № 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 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 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 Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевое строительство 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 документа о строительстве письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

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

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влияет на 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, перевести Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

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

4.9. Государственная регистрация права собственности 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 одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны соглашались, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевое строительство вступлению во владение Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1., ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. 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 в отношении 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 является за собой соразмерное продление 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 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 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 (если в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение 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 повторится. 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 несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны соглашались, что при наличии Существенных Дефектов (пункт 5.10. Договора):

- 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% (Пяти 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 сослаться и входить в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом ввод уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении строительства Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи анкетно 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 описанием вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

8.15. При укючении 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 по получению Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

8.16. 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 соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

8.17. 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 градостроительных регламентов, а также иным обязательствам Застройщика.

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, если доказать, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченным им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

7.4.2. при доставке почтой письмами с уведомлением о вручении и описанием вложения и – день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверенных работником почтовой службы отмены отправки такого отправления адресному, либо в день уведомления работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

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

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу 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 Цены Договора на ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной процентной ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченной оплаты 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 приращению Объекта долевого строительства в кредитный 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 заказов, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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 вносят в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

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

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

– на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка инвентаризации под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

– на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в выделенных целях;

– на передачу в залог (в том числе последующий) третьим лицам, в том числе юридическим организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

– на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканованной копии документа, собственноручно подписанного упомянутым лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gribovinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: t.mashpov@dnkoff.ru.

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

7.3.3. Сообщения, направляемые Сторонами по надлежному адресу, но в иного адресе электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканованной копии документа, содержащего Сообщения и подписанного упомянутым лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

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

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

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

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

9.7. Материальные санкции (судебные или иные возмещения (взыскания) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал», осуществляющему Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» за счет собственных средств, и не могут оспариваться 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), 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 сделок-приемов Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зпв-расчетов, 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 сообщений приложения, разработанных Застройщиком, на получение зпв-расчетов, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой автоматизированную или неавтоматизированную (оперативную), совершаемую с использованием средств информатизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и налоговым органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и управление процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляя в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, аренды, последующей эксплуатации и обслуживания Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случае, по урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор исполняется представителями Застройщика и Участника, подлежащих 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 «СЗ Грандэволюция»
 Место нахождения: г. Москва.
 Адрес: 119270, г. Москва, вост.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

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Кредитные ДУ, ЗИПФ»
Исключенности «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости 1»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
 ИНН 7743204530, ОГРН 1197746380138
 КПП 774301001
 р/с 40701810200000001964
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 к/с 3010181020000000700
 БИК 044525700

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

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

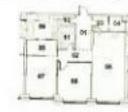
Подпись Сторон:

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

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

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

План Объекта долевого строительства



Этаж	Площадь пола	Площадь пола по плану	Площадь пола по факту
10	11,70	11,70	11,70
11	11,70	11,70	11,70
12	11,70	11,70	11,70
13	11,70	11,70	11,70
14	11,70	11,70	11,70
15	11,70	11,70	11,70
16	11,70	11,70	11,70
17	11,70	11,70	11,70
18	11,70	11,70	11,70
19	11,70	11,70	11,70
20	11,70	11,70	11,70
21	11,70	11,70	11,70
22	11,70	11,70	11,70
23	11,70	11,70	11,70
24	11,70	11,70	11,70
25	11,70	11,70	11,70
26	11,70	11,70	11,70
27	11,70	11,70	11,70
28	11,70	11,70	11,70
29	11,70	11,70	11,70
30	11,70	11,70	11,70
31	11,70	11,70	11,70
32	11,70	11,70	11,70
33	11,70	11,70	11,70
34	11,70	11,70	11,70
35	11,70	11,70	11,70
36	11,70	11,70	11,70
37	11,70	11,70	11,70
38	11,70	11,70	11,70
39	11,70	11,70	11,70
40	11,70	11,70	11,70
41	11,70	11,70	11,70
42	11,70	11,70	11,70
43	11,70	11,70	11,70
44	11,70	11,70	11,70
45	11,70	11,70	11,70
46	11,70	11,70	11,70
47	11,70	11,70	11,70
48	11,70	11,70	11,70
49	11,70	11,70	11,70
50	11,70	11,70	11,70
51	11,70	11,70	11,70
52	11,70	11,70	11,70
53	11,70	11,70	11,70
54	11,70	11,70	11,70
55	11,70	11,70	11,70
56	11,70	11,70	11,70
57	11,70	11,70	11,70
58	11,70	11,70	11,70
59	11,70	11,70	11,70
60	11,70	11,70	11,70
61	11,70	11,70	11,70
62	11,70	11,70	11,70
63	11,70	11,70	11,70
64	11,70	11,70	11,70
65	11,70	11,70	11,70
66	11,70	11,70	11,70
67	11,70	11,70	11,70
68	11,70	11,70	11,70
69	11,70	11,70	11,70
70	11,70	11,70	11,70
71	11,70	11,70	11,70
72	11,70	11,70	11,70
73	11,70	11,70	11,70
74	11,70	11,70	11,70
75	11,70	11,70	11,70
76	11,70	11,70	11,70
77	11,70	11,70	11,70
78	11,70	11,70	11,70
79	11,70	11,70	11,70
80	11,70	11,70	11,70
81	11,70	11,70	11,70
82	11,70	11,70	11,70
83	11,70	11,70	11,70
84	11,70	11,70	11,70
85	11,70	11,70	11,70
86	11,70	11,70	11,70
87	11,70	11,70	11,70
88	11,70	11,70	11,70
89	11,70	11,70	11,70
90	11,70	11,70	11,70
91	11,70	11,70	11,70
92	11,70	11,70	11,70
93	11,70	11,70	11,70
94	11,70	11,70	11,70
95	11,70	11,70	11,70
96	11,70	11,70	11,70
97	11,70	11,70	11,70
98	11,70	11,70	11,70
99	11,70	11,70	11,70
100	11,70	11,70	11,70

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства:
 /Михалькин С.А./

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/065
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетом (без подложных досок 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 трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонные перегородки без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного вводно-распределительного устройства, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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

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

ИФЦ района Басманный
 105061, пер. Пискаревский, д. 11, стр. 1
 Сделан контрольный обзор документов
 Дата: 21.01.2023
 Подпись: [Подпись]








Договор участия в долевом строительстве № LC/8/11/227

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосиэвист» (ООО «СЗ Грандосиэвист»), место нахождения: 125312, г. Москва, Головинское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19, пом. 1911В, муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код, 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704020272, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице Шургина Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-16, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Гиньякофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гиньякофф Фонд Строительств Недвижимости № (место нахождения: 125312, г. Москва, Головинское шоссе, дом 3, корп. 1, этаж 19, пом. 1911В), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743104530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Гиньякофф Фонд Строительств Недвижимости № (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, имеющее в дальнейшем «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 Банюкаревой 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») и нижеизложенное:

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 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деятельность в сфере торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (бизнес-центры) (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 прилегающее дежиде земельные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства по адресу: <https://sngb.npd.npff.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandosievist.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, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

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

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без вычтенных площадей 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 (дочерней компании Банка России на основании банковской операции от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escom_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и горожан, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. Общие имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартир и/или вешалки и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе кооперативные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (технические подвалы); крыши, ограждающие несущие и 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 ввод паев Участника (владельцев инвестиционных паев) в Общее имущество понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет ипотечно 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 Целу 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 Целу Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владения инвестиционных паев Фонда на жилье помещене 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 парковкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Самостоятельность – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещене (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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: С227

Жилая площадь: 66,79 кв.м.

Жилая площадь: 15,10 кв.м.

Количество комнат: 1

Терраса – 8,00 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 в строенном 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 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, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до оплаты и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменена конструктивная решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашаются по признавать, такие изменения существующими 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, установленные Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признали и соглашаются, что не являются существенным нарушением требований к качеству, произведенных 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства.

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

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

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и 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 формирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, правоустановление, проектирование, проектирование, строительство-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 в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

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

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

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уплатении или отделе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок две недели, 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 проектную декларацию и опубликовывать 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 периоды, 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, электротки, пробую проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание 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 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, и возместить затраты на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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 **42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 702 619,03 (Семьсот две тысячи шестьсот девятнадцать рублей 03 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Eastw_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Is»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосамоцвет»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Депонентом (Бенефициару) 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: 4070281053800626322, открыт 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, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> - истечение срока условного депонирования; - перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; - прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; - возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Порядок денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется по счете собственности в размере 42 648 975,00 (сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Три) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

4.5. Если в отношении 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, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/инвентаризации) 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 документа 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 (содание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (содания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (содание) 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 увеличением Участника от приема Объекта.

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

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паяв Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на получение без 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 в дополнительных соглашениях на бумаговом носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, и/или (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, «п. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, 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 (содание) 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 (содания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последствиях бездействия Застройщика.

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 снижение срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия возмещения Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта Сторонам, 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 такие Существенные Дефекты, подлежащие 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 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 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 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 соответствующий дефектной ведомости.

5.12. Настоящие 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 неотвратимым отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приемки Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) наличие Физической привлекательности Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) относительно Проектной привлекательности (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 57% (Пять процентов) и большую или меньшую стоимость, невозможность во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- в) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- г) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться 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 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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №214-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

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

7.2. Участник подтверждает, что уклонением от того, 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 связи с образованием из земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, содержащей Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в выделенных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий 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.dprinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: t.mashirov@shkoi.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 Стороной по выделенному 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 звонков по телефону и/или по электронной почте, либо курьером (лично) (далее - **Способы**). Указанные Способы должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (лично) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получателем и курьером с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке письмом по почте с отметкой Стороны-получателя о получении; в день вручения почтового отправления по адресу, указанному в Договоре, либо в день удостоверения работником почтовой службы

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 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.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмещает обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (иной части) 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 установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

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

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

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

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

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

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

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.

Уведомления 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 безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

8.2. В случае если Застройщик надлежащим 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.

8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.3.2 Договора последний несет все затраты по юридическим расходам долевого строительства в провинций или (обналичив стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

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

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

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

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

9.7. Материальные санкции (требования об уплате или возмещения (выяснении) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае неисполнения или нарушения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинкофф

Капитал, оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства
10.1. Персональные данные Участника (предоставляемые Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. По истечении Договора Участник дает добровольное и окончательное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спл-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанный в Договоре электронный почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на платформу спл-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, обеспечивающие, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживающие Объект, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и упрочение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляет в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения
11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Независительность (индивидуальность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (индивидуальности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандеозинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, ин.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, 4-й этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая д.2, стр.4/1
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКТО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ЦАО Сбербанка
Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ШИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 16
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
р/с 4070181020000001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва
к/с 3010181020000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandozinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: g.michirov@tinkoff.ru
тел.: +7 (499) 794-06-13

Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейн А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Мичириков С.А./

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

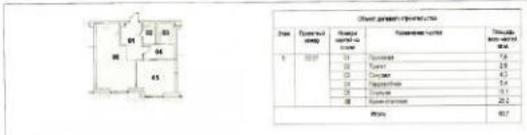


Table with 4 columns: Этаж, Площадь, Площадь застройки, Площадь полезной. Row 1: 1, 100, 100, 100.



Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейн А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Мичириков С.А./

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/SH/2/77 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):
- Окна. Установка окон/вitraжей 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 строительства;
- Полы. без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Специальные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электросчета, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Установка 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.

Подписи Сторон
от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейн А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: /Мичириков С.А./



Договор
участия в долевом строительстве № LC5/ML/02

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроитель» (ООО «СЗ Градостроитель»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.рег. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770482677, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейбс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре зл № 77/780-н/77-2022-13-16, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тильдофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тильдофф Фонд Строительной Недвижимости № (место нахождения 125122, г. Москва, Головинское шоссе, дом 2, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380338, ИНН 7743304530, являясь доверительным управителем ЗПИФ недвижимости «Тильдофф 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 Микхайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины 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») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

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

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

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

1.1.1.2. Протокол декларация, размещен в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nzd.mosreg.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://zastroyshchik.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 принадлежащий инвестиционный 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 24241,6 кв. м, возводимый Застройщиком на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из монолитного железобетона (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: 36,50 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 и строениях 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 понижającego 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, осуществляющей кадастровые работы. Объемы Фактической привнесенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отсудки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса Застройщик проектирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая привнесенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной привнесенной площади Объекта в большую или

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

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности выделяемые инвестиционные паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма физических 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 проектом 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: Escheq@dfb.sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в деталях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паяв) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паяв 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, направленные Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик приобретает 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 отсудки указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определяемые Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется до Акта 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 иришаи к соглашению, что во все случаях существенного изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности владельца инвестиционных 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 инженерной, транспортной сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключая договоры с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

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

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

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

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную 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 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 дочерью.

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 соответствующим органом в проектную декларацию и опубликовать ее в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со 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 обязательство по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

3.3.10. Участник 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 55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 85 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (составленное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Навоиоа, 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 И»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроитель»
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 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
Бенефициар и/или Депонент передает (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru (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 5 (Пяти) 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 депонирования денежных средств в установленном пункте 4.2. настоящего Договора в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

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

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

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

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

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

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превышает 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 вводиться в заем 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 проводится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на получение безвозмездности орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажком носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

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

Статья 5. Перечень 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, 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 предложить варианты условий Договора.

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

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

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан принять к исполнению в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия возмещения Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, а по своему усмотрению, при наличии 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 – «Не Существенные 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 Не Существенных Дефектов, а также устранить Не Существенные 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 Не Существенных 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 уплате 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 Не Существенных 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 дефектов;
- г) неоднородности и несоответствия дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию и установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика 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 операторы почтовой связи письменно взаимодействуют 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.

5.15. 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 операторы почтовой связи письменно взаимодействуют с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник уведомлен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

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

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

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

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

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

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

Статья 7. Общие условия

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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере согласно действующему законодательству Российской Федерации.

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и принадлежащей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, содержание Застройщика и/или других лиц любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе в раздел, объединение, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последнему третьему лицу, но с иного адресат кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: og.praofovestinvest@mail.com.

- Адрес электронной почты Участника: m.schuprov@tincoff.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 в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

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

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

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

7.4. Обмен Сообщениями, указанными 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 вложены в дисковый виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться получаемым:

7.4.1. при доставке курьером (наркою) Стороной-отправителем – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, 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 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 введённым отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В 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 пророческой оцены Цены Договора или ее части Участник уплативший Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трети от суммы рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы пророческой оценки за каждый день пророчески.

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 двидцати 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. 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 предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», отличающемуся 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 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), 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, разработанном 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), трансфертную 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, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и проведение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе исполнения 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 в рамках настоящего Договора, договоров управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, 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 Грандэволюшнест»
 Место нахождения: г. Москва
 Адрес: 119270, г. Москва, ин.перг. 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 3040703810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк.

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

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ
владельцами «Тинькофф Фонд
Строительств Неизвестности 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
 р/с: 40701810200000001964
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 к/с: 3010181020000000700
 БИК: 044525700

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

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

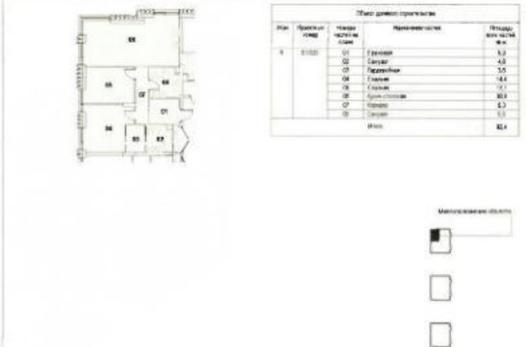
Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1
 к Договору участия в долевом строительстве
 № ЛС/СМ/А020
 от 06 января 2023 года

План Объекта долевого строительства



№	Примечание	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
1	Коридор	4,8	4,8
2	Спальня	11,0	11,0
3	Кухня	11,0	11,0
4	Ванная	4,4	4,4
5	Спальня	11,0	11,0
6	Спальня	11,0	11,0
7	Спальня	11,0	11,0
8	Спальня	11,0	11,0
9	Спальня	11,0	11,0
10	Спальня	11,0	11,0
11	Спальня	11,0	11,0
12	Спальня	11,0	11,0
13	Спальня	11,0	11,0
14	Спальня	11,0	11,0
15	Спальня	11,0	11,0
16	Спальня	11,0	11,0
17	Спальня	11,0	11,0
18	Спальня	11,0	11,0
19	Спальня	11,0	11,0
20	Спальня	11,0	11,0
21	Спальня	11,0	11,0
22	Спальня	11,0	11,0
23	Спальня	11,0	11,0
24	Спальня	11,0	11,0
25	Спальня	11,0	11,0
26	Спальня	11,0	11,0
27	Спальня	11,0	11,0
28	Спальня	11,0	11,0
29	Спальня	11,0	11,0
30	Спальня	11,0	11,0
31	Спальня	11,0	11,0
32	Спальня	11,0	11,0
33	Спальня	11,0	11,0
34	Спальня	11,0	11,0
35	Спальня	11,0	11,0
36	Спальня	11,0	11,0
37	Спальня	11,0	11,0
38	Спальня	11,0	11,0
39	Спальня	11,0	11,0
40	Спальня	11,0	11,0
41	Спальня	11,0	11,0
42	Спальня	11,0	11,0
43	Спальня	11,0	11,0
44	Спальня	11,0	11,0
45	Спальня	11,0	11,0
46	Спальня	11,0	11,0
47	Спальня	11,0	11,0
48	Спальня	11,0	11,0
49	Спальня	11,0	11,0
50	Спальня	11,0	11,0
51	Спальня	11,0	11,0
52	Спальня	11,0	11,0
53	Спальня	11,0	11,0
54	Спальня	11,0	11,0
55	Спальня	11,0	11,0
56	Спальня	11,0	11,0
57	Спальня	11,0	11,0
58	Спальня	11,0	11,0
59	Спальня	11,0	11,0
60	Спальня	11,0	11,0
61	Спальня	11,0	11,0
62	Спальня	11,0	11,0
63	Спальня	11,0	11,0
64	Спальня	11,0	11,0
65	Спальня	11,0	11,0
66	Спальня	11,0	11,0
67	Спальня	11,0	11,0
68	Спальня	11,0	11,0
69	Спальня	11,0	11,0
70	Спальня	11,0	11,0
71	Спальня	11,0	11,0
72	Спальня	11,0	11,0
73	Спальня	11,0	11,0
74	Спальня	11,0	11,0
75	Спальня	11,0	11,0
76	Спальня	11,0	11,0
77	Спальня	11,0	11,0
78	Спальня	11,0	11,0
79	Спальня	11,0	11,0
80	Спальня	11,0	11,0
81	Спальня	11,0	11,0
82	Спальня	11,0	11,0
83	Спальня	11,0	11,0
84	Спальня	11,0	11,0
85	Спальня	11,0	11,0
86	Спальня	11,0	11,0
87	Спальня	11,0	11,0
88	Спальня	11,0	11,0
89	Спальня	11,0	11,0
90	Спальня	11,0	11,0
91	Спальня	11,0	11,0
92	Спальня	11,0	11,0
93	Спальня	11,0	11,0
94	Спальня	11,0	11,0
95	Спальня	11,0	11,0
96	Спальня	11,0	11,0
97	Спальня	11,0	11,0
98	Спальня	11,0	11,0
99	Спальня	11,0	11,0
100	Спальня	11,0	11,0

Подпись Сторон:

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

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Оси. Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и входов дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах ровными, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Плиты. Плиты готовы к укладке финишного выполняемого покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция полах помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж сточков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электрообеспечение. Установка внутриквартирного электричества, выполнена разводка электрощитов, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотопочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток инсталляции 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:

Митяков С.А./



город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство») место нахождения: 119270, г. Москва, ис-серг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 77041001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейн Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровой Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/ТН04/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Страны» (далее – 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, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Страны» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловой Стеллы Александровны, действующей на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Начальником Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/Т20-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, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/0005019/3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, 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://nashidom.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsroitelstvo.ru/.

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

1.4. Объект долевого строительства – объект – жилой комплекс (Квартира), подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящие в состав указанного Многофункционального комплекса.

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

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

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

1.4. Объект долевого строительства (Квартира), подлежащий передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящие 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 холмов, 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 принадлежащего объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязанная планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязанная 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 привязанной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, предоставляемыми уполномоченным органом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической привязанной 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 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 проинформирует Участника до передачи Объекта.

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства является изменение фактической приведенной площади по сравнению с 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 Выданных из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначенная как «площадь».

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

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

1.6. Управляющий орган (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокрращенное наименование ПАО «Сбербанк»), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (сведения о лицевых счетах 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, 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/или жилых помещений 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, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неопределять 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 отступлений 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 «11 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, электрики, пробую проемов, или бороз и стенов в перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести ремонтную деятельность с использованием коммерческого оборудования 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 вносить 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 дан в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.5, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 690 180,22 (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»), зачисляемому для учета и формирования 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:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- наименования, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- полным 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 возможности возмещения права собственности владельцем 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 привлечь для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

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

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристикам и качеству которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При 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.

4.2.1.	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: Escrow_Sberbank@sberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
Депонент:		ООО «Тяньюэфф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тяньюэфф Фонд Строителей Недвижимости I»
Бенефициар:		Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительств»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяца.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070210538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (предлагает оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счету эскроу физическим лицам 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: https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> - 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 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 эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

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

4.5. Если в отношении уведомленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «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 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 увеличено на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) 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 уменьшено на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

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

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении 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 предельно 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 предельно 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 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, в противном случае 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 прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных лас Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – о одновременной подаче 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 и имену несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходом по оплате государственной пошлины несут Застройщик.

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязан передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «**Акт приема-передачи**») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта деловое строительство Застройщик передает Участнику деловое строительство инструкции по эксплуатации Объекта делового строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах 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 – инструкции по эксплуатации Объекта делового строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательствами, представляющими 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 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 необходимости безотлагательно уведомить Участника о готовности Объекта к передаче, предусмотренному Договором, несилению которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.5. Копийный срок приема 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 строгим по отношению к участнику и обязательству Участника по оплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, несилению которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «**Существенные Дефекты**»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник 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 указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

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

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

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

5.13. Стороны согласовали, что 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 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) несоблюдения и системности 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 под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта 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 операторы почтовой связи письмом извещают 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 оператор почтовой связи письмом извещают 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 осознает 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 делового строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несут 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 привлеченных им третьими лицами, а также, если недостаток (дефекты) Объекта являлся вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией инструкцией по эксплуатации Объекта делового 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 делового строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройщика на совершение Участником делового 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) услуги 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) услуги права требования по Договору. Вся ответственность за последствие неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе незаключенный) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (содержащихся) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определяют следующий порядок обмена Сведениями:

7.3.1. Сведения 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: g.michirov@tincoff.ru.

7.3.2. Сведения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сведения также считаются доставленными и в тех случаях, если они поступили лицу, которому они направлены (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ними.

7.3.3. Сведения, направленные Стороной по надлежному адресу, но в иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сведения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сведения и подписанное уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

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

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

7.4.2. при доставке почтой с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отправлением Стороной-отправителя, при этом уведомление о вручении по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о банковском счете депозита, 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 Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана возместить другой Стороной предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации убытки (итрафы, пеня).

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

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

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

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

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

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

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

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником 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 (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся и используются с закондательством 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, вид, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставляемых 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 сделки-приемы Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления взаимодействия, звонком по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанный в Договоре электронный почту, посредством уведомлений через веб-буфер, посредством уведомления в мобильном приложении, разработанном 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 органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработку персональных данных) любым третьим лицам (банки, страховым организациям, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организации, представляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, и в частности, но не ограничиваясь, сайта доступа и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых представил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организации, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передаче, 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 Законом Российской Федерации, а в случаях, не предусмотренных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

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

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

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится 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 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 «С3 ГрандИнвест» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, ин-тер. м. муниципальный округ Хамановки, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, телекоммуный этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1122746164204, КПП 770401001, ОГРН 09109910 Расчетный счет №40702810558000263222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Недвижимости» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 p/c 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва k/c 30101810200000000700 БИК 044525700
---	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: tshnebirov@tincoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13
--	---

Подпись Стороны

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

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:  /Михалевич М.И./

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

План Объекта долевого строительства



Объект долевого строительства				
№	Наименование	Материал отделки	Материал отделки	Площадь, кв. м
1	Кухня	Керамическая плитка	Керамическая плитка	10,1
2	Спальня	Линолеум	Линолеум	12,3
3	Салонная	Линолеум	Линолеум	15,5
4	Спальня	Линолеум	Линолеум	10,1
5	Ванная комната	Керамическая плитка	Керамическая плитка	5,5
6	Коридор	Линолеум	Линолеум	3,2
7	Входная группа	Линолеум	Линолеум	2,5
8	Санузел	Керамическая плитка	Керамическая плитка	3,5
9	Лоджия	Линолеум	Линолеум	4,5
10	Итого			67,7

Подпись Стороны от Застройщика Представитель по Доверенности: *Штрей А.М.* М.П.

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

МФЦ района Басманный
39262, - Плом. Амурской обл. № 13, стр. 1
Создан информационный образ документа
Ф.И.О. *Штрей А.М.* Подпись: *Штрей А.М.*
Дата: *26.01.2023*




Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/ML/023
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 строительными работами (без выполнения чистовой отделки), выполненными в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетом, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кузовных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стенов системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и вставлений;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрошита, выполнена разводка электросетей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции в кондиционировании воздуха в квартире в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного шкафа для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Стороны от Застройщика Представитель по Доверенности: *Штрей А.М.* М.П.

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

Договор
участия в долевом строительстве № LC/ML/065

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроитель» (ООО «СЗ Градостроитель»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин. тер., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77. ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрей Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-15-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал ДУ» (Зкрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I» (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, приняла доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости I» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михальков Сергей Александрович**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Ханатурином Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земля: земля 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); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Десятое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-023487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://ami.dom.rf/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoutherninvest.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 владельцами инвестиционных паев Фонда на жилье помещению в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового 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.

Мини-квартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со строго-проектируемыми 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 керамических материалов (кирпич, керамические блоки, блоки и пр.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сельскохозяйственный – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6

Этаж: 3

Проектный номер: К2.065

Общая площадь: 80,30 кв.м.

Жилая площадь: 37,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схеме, чертеже) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже и строение 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 завершению 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 объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической привязки площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отставки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактически приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, достаточным 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 владельцами инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и вспомогательного назначения, обозначаемая как «площадь».

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без вложения 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 действующему Многофункциональному комплексу 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: Escrow@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 / 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 (владельца инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

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

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без 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.

Нередко Объект Застройщиком передается по Акту приема-передачи не позднее «31 декабря 2027 года», при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

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

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

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

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не является 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 обязанности по Договору;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, 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 генеральными подрядчиком и иными участниками строительства.

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

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

3.1.3. 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 укрупнении или отделе Участника от принятия Объекта в определенной в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, оставить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передавать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную прошивку, монтаж бортов в стенах и перегородки 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 удостоверяемой доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке, сроках, установленных 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 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. 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 устный 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 семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для шлейф 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 двадцать четыре рубля 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Делополучатель) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перенесения 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: Escrow_Sberbank@zberbank.ru , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Кэпитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцезит»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702816538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк.
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытый для расчетов по договорам об участии в долевой собственности, разработанный ПАО Сбербанк и размещенный на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> - истечение срока условного депонирования; - перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; - прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; - возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

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

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений и несут 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 исполнение случаев электронной регистрации.

Статья 5. Переход 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 свойствах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроки службы Объекта долевого строительства и вводящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, и/или (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 обязательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное уменьшение срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют исполнению 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

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 упомянутого банка, в котором открыт Счет эскроу, вступила 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 уменьшению 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 принятия окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в органы регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

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

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

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

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

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

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

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

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

5.14. В случае уклонения или мотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Сомнка 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 односторонней почтовой связи письмом возмощено 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 (уведомлением) о завершении (содержании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором полевой службы письменно возвращено с отказом 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 возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, а также выбором 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 теплозащитного 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 теплозащитное 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 ликвидацией или банкротством 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.

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 связи с односторонним внесудебным 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 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 п. 6 ст. 9 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 приведению Объекта долевого строительства в пригодный вид (оплаты стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

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

9.5. Наступление обязательства неоплатой суммы, т.е. чрезвычайный и непредотвратимый при данных условиях обстоятельство: стихийных бедствий, землетрясений, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

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

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 (соглашению) 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 последствием неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/иждивения Застройщик на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;

- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и выделенных земель;
- 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 оговорили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.graunozinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: f.muchipov@tinkoff.ru.

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

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

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

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

7.4. Обмен Сообщениями, 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) Стороной-отправителем – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтой (письменно) 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

11

Капитал, оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Танкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 16. Персональные данные Участника долевого строительства

16.1. Персональные данные Участника (предоставляемые Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписавшим Договор Участник дает добровольно и осознанно согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения об основном месте жительства, 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 ипс-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанный в Договоре электронный почтой, посредством уведомления либо веб-браузера, посредством пуш-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение ипс-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 организация, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, банкротство, удержание, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможностью передачи указанных персональных данных (в том числе в целях возврата Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банком, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживающие Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих улучшение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайту заказчика в иных подобных ресурсах, в процессе использования которых Участник укладывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставлен в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

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. Спор рассмотренный претензией – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке и суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

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

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

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

Застраховщик:
ООО «СЗ Грандэкоинвест»

Место нахождения: г. Москва,
 Адрес: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, тематический этаж, ком. 77
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инт.б. Лужнецкая, д.2, стр.81
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,
 КПП 770401001, ОКПО 09109810
 Расчетный счет 540702810553000263222, 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. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости 1»
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Гоголовское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Гоголовское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж: 19 пом. 19018.
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
 КПП 774301001
 р/с 40701810200000001964
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
 к/с 30101810200000000700
 БИК 044525700

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

от Застраховщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:


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

План Объекта долевого строительства



Этаж	Прямая линия	Площадь пола по	Назначение	Площадь пола по назначению, кв.м.
1	КВ101	01	Кухня	5,4
		02	Спальня	11,7
		03	Спальня	11,8
		04	Спальня	11,8
		05	Спальня	11,8
		06	Спальня	11,8
		07	Спальня	11,8
		08	Спальня	11,8
		09	Спальня	11,8
		10	Спальня	11,8
11	Спальня	11,8		
12	Спальня	11,8		
13	Спальня	11,8		
14	Спальня	11,8		
15	Спальня	11,8		
16	Спальня	11,8		
17	Спальня	11,8		
18	Спальня	11,8		
19	Спальня	11,8		
20	Спальня	11,8		
21	Спальня	11,8		
22	Спальня	11,8		
23	Спальня	11,8		
24	Спальня	11,8		
25	Спальня	11,8		
26	Спальня	11,8		
27	Спальня	11,8		
28	Спальня	11,8		
29	Спальня	11,8		
30	Спальня	11,8		
31	Спальня	11,8		
32	Спальня	11,8		
33	Спальня	11,8		
34	Спальня	11,8		
35	Спальня	11,8		
36	Спальня	11,8		
37	Спальня	11,8		
38	Спальня	11,8		
39	Спальня	11,8		
40	Спальня	11,8		
41	Спальня	11,8		
42	Спальня	11,8		
43	Спальня	11,8		
44	Спальня	11,8		
45	Спальня	11,8		
46	Спальня	11,8		
47	Спальня	11,8		
48	Спальня	11,8		
49	Спальня	11,8		
50	Спальня	11,8		
51	Спальня	11,8		
52	Спальня	11,8		
53	Спальня	11,8		
54	Спальня	11,8		
55	Спальня	11,8		
56	Спальня	11,8		
57	Спальня	11,8		
58	Спальня	11,8		
59	Спальня	11,8		
60	Спальня	11,8		
61	Спальня	11,8		
62	Спальня	11,8		
63	Спальня	11,8		
64	Спальня	11,8		
65	Спальня	11,8		
66	Спальня	11,8		
67	Спальня	11,8		
68	Спальня	11,8		
69	Спальня	11,8		
70	Спальня	11,8		
71	Спальня	11,8		
72	Спальня	11,8		
73	Спальня	11,8		
74	Спальня	11,8		
75	Спальня	11,8		
76	Спальня	11,8		
77	Спальня	11,8		
78	Спальня	11,8		
79	Спальня	11,8		
80	Спальня	11,8		
81	Спальня	11,8		
82	Спальня	11,8		
83	Спальня	11,8		
84	Спальня	11,8		
85	Спальня	11,8		
86	Спальня	11,8		
87	Спальня	11,8		
88	Спальня	11,8		
89	Спальня	11,8		
90	Спальня	11,8		
91	Спальня	11,8		
92	Спальня	11,8		
93	Спальня	11,8		
94	Спальня	11,8		
95	Спальня	11,8		
96	Спальня	11,8		
97	Спальня	11,8		
98	Спальня	11,8		
99	Спальня	11,8		
100	Спальня	11,8		

Подпись Сторон:
 от Застраховщика
 Представитель по Доверенности:
 Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:



Приложение № 2
 к Договору участия в долевом строительстве
 № LC/S/ML/065
 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застраховщиком 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 в условиях финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрой помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в зонтичном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

от Застраховщика
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
 Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:


Итого: 100% готовности
 100% / 100%





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/11

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «СЗ Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, известное в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейбе Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-07/2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Танкофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Танкофф Фонд Строительных Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/3, зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 119746380138, ИНН 7743304530), приняла доверительного управления ИПИФ недвижимости «Танкофф Фонд Строительных Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, известное в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хазатуряном Георгием Саагановичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/722-07/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная административная застройка (высшая 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 (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.3); Обязательное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, пл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г; «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.3. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.4. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.5. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.6. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.7. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.8. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.9. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.10. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.11. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.12. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.13. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.14. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.15. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.16. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.17. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.18. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.19. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.20. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.21. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.22. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.23. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.24. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.25. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.26. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.27. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.28. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.29. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.30. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.31. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.32. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.33. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.34. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.35. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.36. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.37. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.38. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.39. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.40. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.41. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.42. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

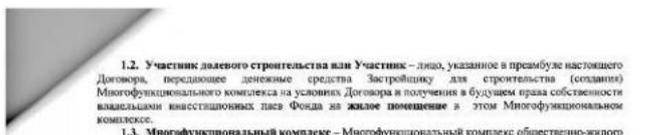
1.1.1.43. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.44. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.45. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.46. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.info/>

1.1.1.47. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе государственного строительства: <https://sngp.mosreg.ru/> и также на официальном сайте застройщика: <https://grandevolutioninvest.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 владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32421,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., пл. 2/4.

Многоквартирный тип – Корпус № Б, 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 нештучных каменных материалов (кирпич, керамические панели, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этаж + 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: Б

Этаж: 3

Проектный номер: Е3/131

Общая площадь: 81,20 кв.м.

Жилая площадь: 24,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 6,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная планировка») здания, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определены по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы Объекта фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отдачи 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 соглашались не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и актуальную 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 возмещении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

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

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

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

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и 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 формирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительств-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральными подрядчиком и иными участниками строительства.

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

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

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

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

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информационно-справочную систему в соответствии с утвержденными изменениями и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. **Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Участнику в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перустройством Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробой проемов, над, 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 принадлежать Застройщику либо использовать на объекте интеллектуальную собственность.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере **55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 670 327,16 (Шестьсот семьдесят тысяч триста двадцать семь рублей 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФП независимости «Тинькофф Фонд Строительных Инвестиций Иб»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцелисто»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основания 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: 4070281053800623222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент поручают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Принятия соглашения офертой 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: https://www.sberbank.ru (далее – Принять).	
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

млн рублей сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек) в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном порядке п. 4.2. 4.3. Договора передаются, 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. Провести на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении указанного счета в банке, в котором открыт Счет эскроу, вступила в силу и/или изменена законодательная норма, 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 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 увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Взыскать 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 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 полную 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 по базисным условиям затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несет Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1. ч.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого дает за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

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

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

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат устранению в дефисной 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 дефисной 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 мотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без учета качества отделки;
- г) несоответствие и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или невыполнения отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (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 Участнику передается риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, 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, техническим регламентам, проектной документации и градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

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 и/или отдельных частей, требующих технического регламента, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к проекту эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченным им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

Статья 7. Особые условия

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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем 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 организационная элемент договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за соблюдение вышеназванного делового 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 развал, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе развал, 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/надела Застройщика на вновь образованный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изыскание документации по планировке территории, проектам планировки, проектам межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другим лицом любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
 - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grievinvest@gmail.com.
 - Адрес электронной почты Участника: g.tshefir@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 Стороной по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направляемые без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
- 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
 - Досудебные претензии и описи на иск;
 - 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 сканов писем 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) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении.

7.4.2. при доставке почтой России с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление до указанного в уведомлении адреса, 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.

Уведомление в настоящем пункте уведомления должны направляться Стороной по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям к Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороной, не исполнившей свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства, обязан выплатить другой Стороной 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. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных в 3.1.2 Договора 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 проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

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

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустоек, процентов) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу 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. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ (далее - «Закон») и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику по указанному в Договоре электронной почте, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанным Застройщиком, на получение смс-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 (включая рассылку, предоставление, доступ, транзитную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, предоставленной коммунальные и иные услуги, обслуживание, 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, ипотечным, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, осуществляющим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых 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 законодательной, связанной с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утративают силу.

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандевоинвест»
Место нахождения: г. Москва
Адрес: 119270, г. Москва, в/м 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, ОКПО 09109810
Расчетный счет 501702310538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости в Строек»
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 774301601
р/с 4070181020000001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва
и/с 310101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevoinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: g.michajlov@tincoff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

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

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML131 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Architectural floor plan of the apartment unit, including a table of room areas and a section view.

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

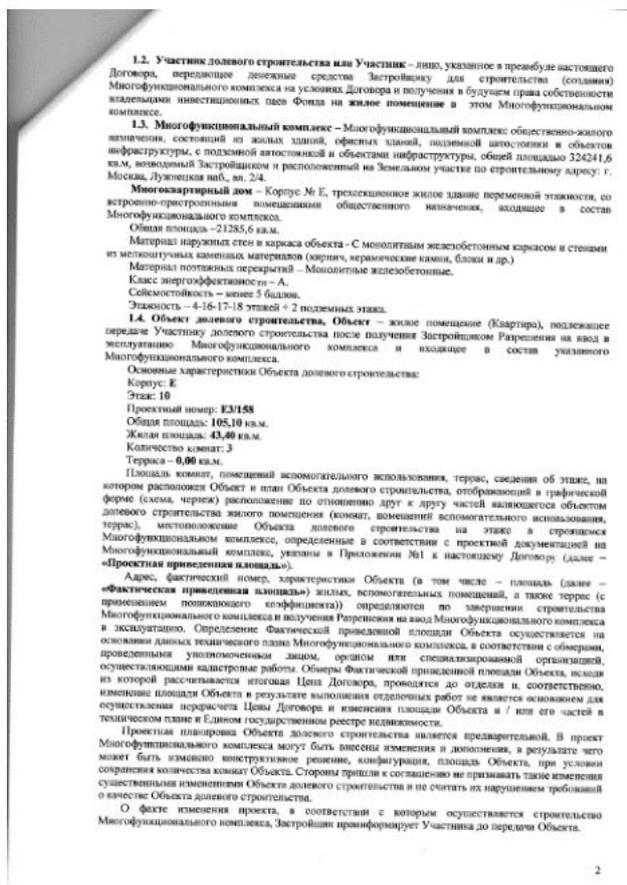
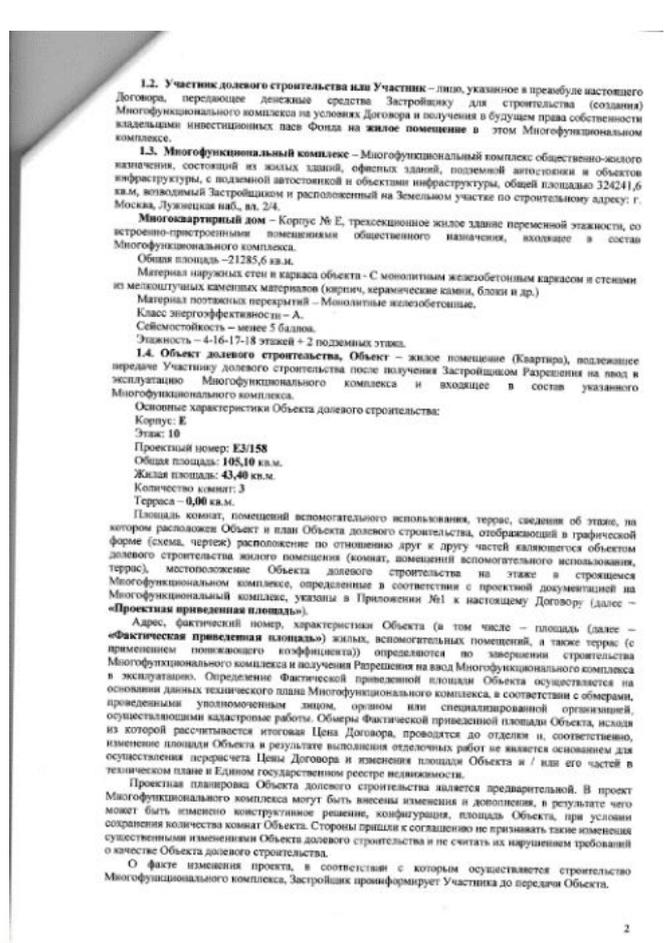
Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML131 от «26» января 2023 года

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/итражера со стеклопакетами, основные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, сучковых 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 межкомнатных помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решёток;
- Водоснабжение. Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки окончательных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки окончательных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установлен вводно-распределительный электрощит, выполнена разводка электросетевой системы готовая к установке окончательных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение систем приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в залоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

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





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 получающее в будущем права собственности на доли в праве собственности на жилые помещения в этом Многофункциональном комплексе.

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

1.4. Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноэтажный, 18-ти этажное жилое здание, с единой системой инженерно-технических помещений общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

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

Площадь комнат, помеченной нецелевым использованием, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и plans Объекта долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей указанного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений, вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и строениях Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «**Проектная приведенная планировка**»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая приведенная планировка**») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (с применением коэффициента) определяются по завершении строительства и записываются в Единый государственный реестр недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект может быть внесено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стропы пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «**Земельный участок**») категории земель земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005010193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором Гражданского кодекса 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 № 77-01-202487-2022 от «26» января 2022г., выданное Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства г. Москвы;

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

1.1.2. Оказав Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности кадастровый инвентаризационный лист Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

1.1.3. Внести изменения в проектную документацию ввиду информации о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

1.2. Участник обязуется:

1.2.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроке и порядке, установленных Договором.

1.2.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, шпатель, борозды в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

1.2.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче вложить лично или через доверенное лицо, подписавшее копию документа быть подтверждена нотариально удостоверенной доверенностью.

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

1.2.6. 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 ответственность за оплату 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, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

1.2.7. Самостоятельно нести все расходы за эксплуатацию передаваемого Объекта и доли в Общедомовом управлении Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, охрана придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

1.2.9. 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 права, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставлять в указанной срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

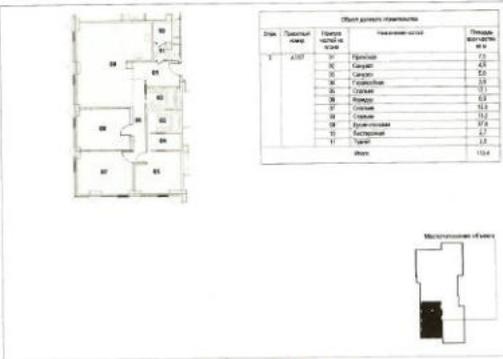
Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определенная Застройщиком в размере 85 142 550,00 (Восемьдесят пять миллионов сто сорок две тысячи пятнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 750 816,14 (Семьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок шесть тысяч сто сорок шесть рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет 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 (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенфициару) на следующие условия:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LCS/W1/07
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



№	Наименование	Площадь, кв. м
1	Кухня	7,2
2	Спальня	12,0
3	Спальня	12,0
4	Спальня	12,0
5	Спальня	12,0
6	Спальня	12,0
7	Спальня	12,0
8	Спальня	12,0
9	Спальня	12,0
10	Спальня	12,0
11	Спальня	12,0
12	Спальня	12,0
13	Спальня	12,0
14	Спальня	12,0
15	Спальня	12,0
16	Спальня	12,0
17	Спальня	12,0
18	Спальня	12,0
19	Спальня	12,0
20	Спальня	12,0
21	Спальня	12,0
22	Спальня	12,0
23	Спальня	12,0
24	Спальня	12,0
25	Спальня	12,0
26	Спальня	12,0
27	Спальня	12,0
28	Спальня	12,0
29	Спальня	12,0
30	Спальня	12,0
31	Спальня	12,0
32	Спальня	12,0
33	Спальня	12,0
34	Спальня	12,0
35	Спальня	12,0
36	Спальня	12,0
37	Спальня	12,0
38	Спальня	12,0
39	Спальня	12,0
40	Спальня	12,0
41	Спальня	12,0
42	Спальня	12,0
43	Спальня	12,0
44	Спальня	12,0
45	Спальня	12,0
46	Спальня	12,0
47	Спальня	12,0
48	Спальня	12,0
49	Спальня	12,0
50	Спальня	12,0
51	Спальня	12,0
52	Спальня	12,0
53	Спальня	12,0
54	Спальня	12,0
55	Спальня	12,0
56	Спальня	12,0
57	Спальня	12,0
58	Спальня	12,0
59	Спальня	12,0
60	Спальня	12,0
61	Спальня	12,0
62	Спальня	12,0
63	Спальня	12,0
64	Спальня	12,0
65	Спальня	12,0
66	Спальня	12,0
67	Спальня	12,0
68	Спальня	12,0
69	Спальня	12,0
70	Спальня	12,0
71	Спальня	12,0
72	Спальня	12,0
73	Спальня	12,0
74	Спальня	12,0
75	Спальня	12,0
76	Спальня	12,0
77	Спальня	12,0
78	Спальня	12,0
79	Спальня	12,0
80	Спальня	12,0
81	Спальня	12,0
82	Спальня	12,0
83	Спальня	12,0
84	Спальня	12,0
85	Спальня	12,0
86	Спальня	12,0
87	Спальня	12,0
88	Спальня	12,0
89	Спальня	12,0
90	Спальня	12,0
91	Спальня	12,0
92	Спальня	12,0
93	Спальня	12,0
94	Спальня	12,0
95	Спальня	12,0
96	Спальня	12,0
97	Спальня	12,0
98	Спальня	12,0
99	Спальня	12,0
100	Спальня	12,0

от Застройщика по Доверенности:  Ширей А.М./ М.П.

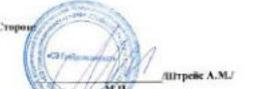
Участник долевого строительства Представляет по Доверенности:  Михайлов С.А./ М.П.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LCS/W1/07
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, курловые и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда перегородок;
- **Полы.** Без откосов, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены инвентурные кондукторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заполн в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного штурвального щитка, пожарная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Задача 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.

от Застройщика Представляет по Доверенности:  Ширей А.М./ М.П.

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

Договор
участия в долевом строительстве № LCS/W1/29

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/тер. 6, переулок Ширейский округ Лужнецкая, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Ширей Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверяемой 03.11.2022 года Государством Ф.80, нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/70-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голубинские владения дом 5, в/тер. 1, этаж 19, пом. 190118), зарегистрированное Мексиканской налоговой Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной 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 Застройщиком Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01/00050193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку): (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.8), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы.

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

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 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 № А1, односекционный, 18-ти этажное жилое здание, с одноклассными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из вспененных керамических блоков (керамзит, керамзитовые камни, блоки и др.)
Материал половых 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 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: 41,50 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, чертеж, расчленение по ортогональному друг к другу частей) является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная планировка»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактически приведенная планировка») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (с применением приведенного коэффициента)) указывается по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которых рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отسказа и, соответственно, 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 согласились не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактически приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или

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 вносится соответствующий изменения в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные 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 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, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный орган все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 81 316 750,00 (Восемьдесят один миллион триста шестнадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической привнесённой площади составляет 679 905,94 (Шестьсот 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 (Деионента) и счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

Приложение № 1
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W1/29
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Элемент	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
1. А/Д	0,00	0,00
2. Коридор	0,00	0,00
3. Ванная комната	0,00	0,00
4. Кухня	0,00	0,00
5. Гостиная	0,00	0,00
6. Спальня	0,00	0,00
7. Санузел	0,00	0,00
8. Терраса	0,00	0,00
9. Лоджия	0,00	0,00
10. Балкон	0,00	0,00
11. Лестничная клетка	0,00	0,00
12. Подсобное помещение	0,00	0,00
13. Техническое помещение	0,00	0,00
14. Итого	100,00	100,00

Подпись Сторон

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

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

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/W1/29
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Отопление. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконников, подокосов 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;
- Ниши. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн в квартиру труба 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 электросчетчика, пожаротривная электросеть 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: Штрейс А.М./

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

Договор
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082

город Москва «26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (далее – Фонд) место нахождения 125212, г. Москва, Голосовский проезд, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правком доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости в лице Михайловой Стрелы Александровны, действующей на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуровым Георгием Саниславичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированы 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 77-01-005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Объектное литье (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, п/б. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Осесудным 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 Капиталом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://iam.dnm.rf> и также на официальном сайте застройщика: <http://grandsolncevost.info>.

1.2. Участники 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 здания жилой, 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 инвестициями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – 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), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в проектной документации на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

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

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

3.2.3. 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.

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

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

3.3. Участник обучается:

3.3.1. Выплатить Итог Договора в размере, сроки в порядке, установленных Договором.

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, в том числе 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), помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране 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 вести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общом 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 государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 58 583 925,00 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи 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 712 688,87 (Семьсот двести 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» (Сбербанк России) 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/M/082
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

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

Выполнение работ:

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

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

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/M/082
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

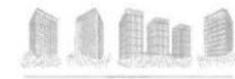
Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Осна.** Установка окон/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 выложены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен надрезающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолок.** Потолок выложен из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутримурного электропровода, выполнена разводка электромонтажей, 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 залоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственным Объектом долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного вива для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LCS/W1/39

города Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технической этаж, пом. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 770402077, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёе Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Готгардовым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом именуемое «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости №1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 1901Б), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости №1» (далее – Фонд) зарегистрирован 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, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банкоматы и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, ал. 2/4, в принадлежащем долевому участнику долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

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

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

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информационно-техническую документацию в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик несет 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, электрив, пробивку проемов, или, буров в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащего 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 принять и/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 принадлежностей и ремонту 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 на эксплуатацию передаваемого Объекта и доли в Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта в соответствии с 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 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 85 266 508,00 (Восемьдесят пять миллионов двести шестьдесят шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 712 930,60 (Семьсот двадцать 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»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 32424 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноэтажное, 18-ти этажное жилое здание, обозначенными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

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

Материал поточных 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: 119,69 кв.м.

Жилая площадь: 44,50 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

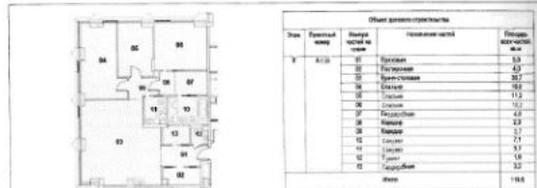
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, в котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей входящего в состав долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования террас), расположенные 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 (применяется понижающий коэффициент)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определены Фактической приведенной площадью Объекта осуществляется и в 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 отдела и, соответствующее изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей техническим плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельно-разрешенной. 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.

План Объекта долевого строительства



от «26» января 2023 года

Подпись Стороны

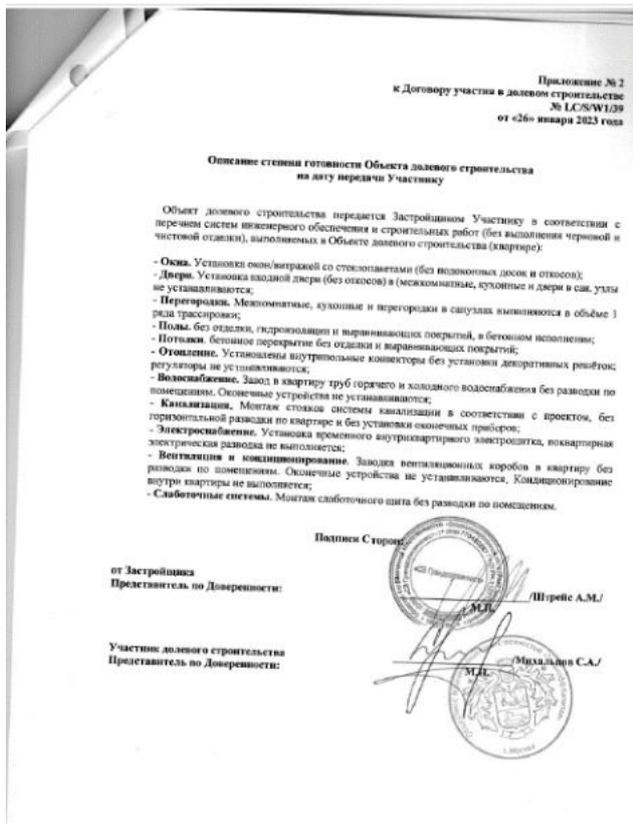
от Застройщика

Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства

Представитель по Доверенности:

Handwritten signatures and official seals of the parties involved in the agreement.



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

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические кирпич, 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 элемент, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этике, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение 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 образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не приходить, также изменения существенным изменениям 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 владельцем инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические кирпич, 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 элемент, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этике, на котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение 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 образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не приходить, также изменения существенным изменениям 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/8/ML/155
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Штрей А.М./

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

Handwritten signatures and blue circular official seals of the construction company and the participant.

к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/8/ML/155
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства
на дату передачи Учтенику

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

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолки выведены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки отопительных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки отопительных приборов и инсталляций;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электросчета, выполнена разводка электроснабжения, 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 запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Системником Объекта долевого строительства.
- **Слаботоковые системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Диффонии.

Подпись Стороны:

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

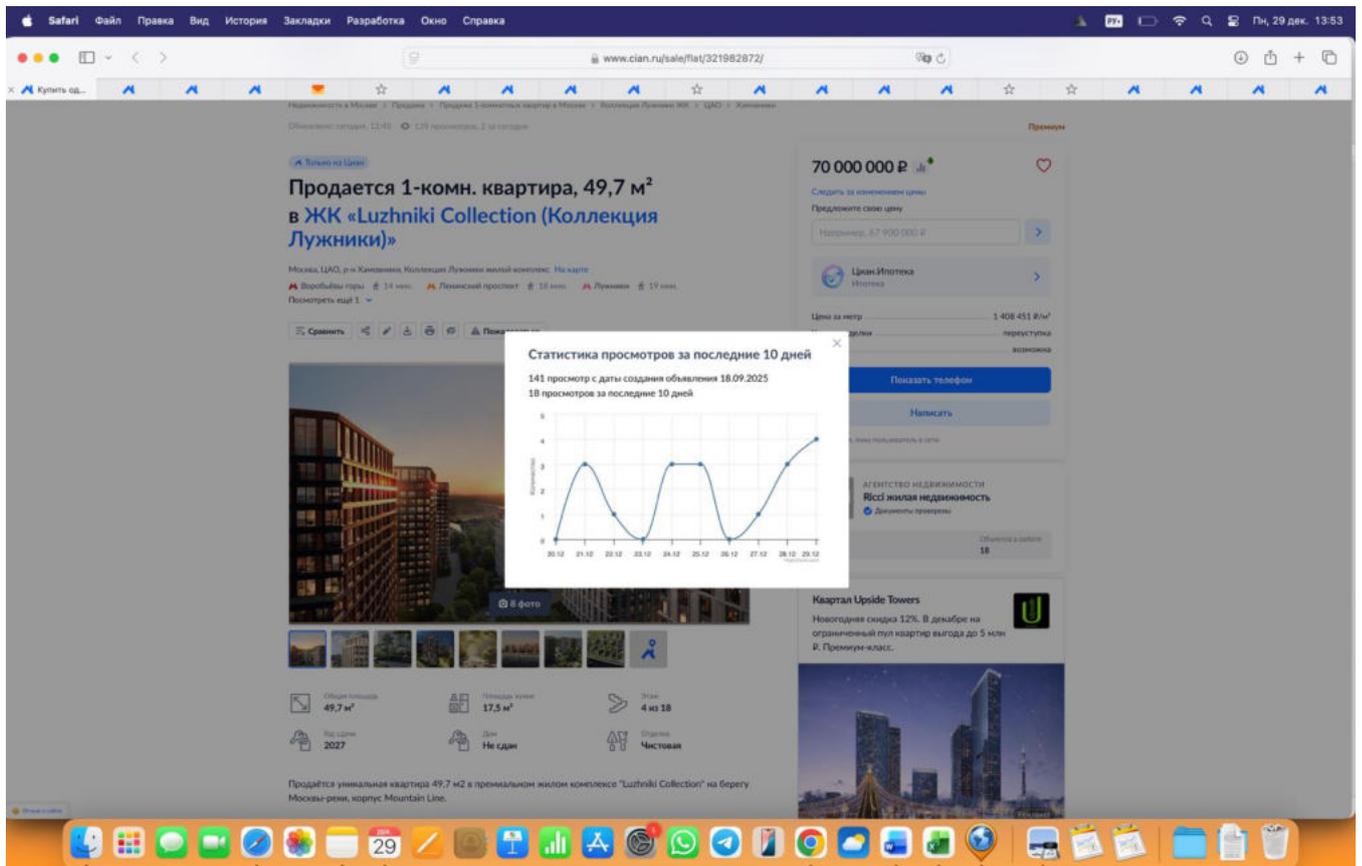
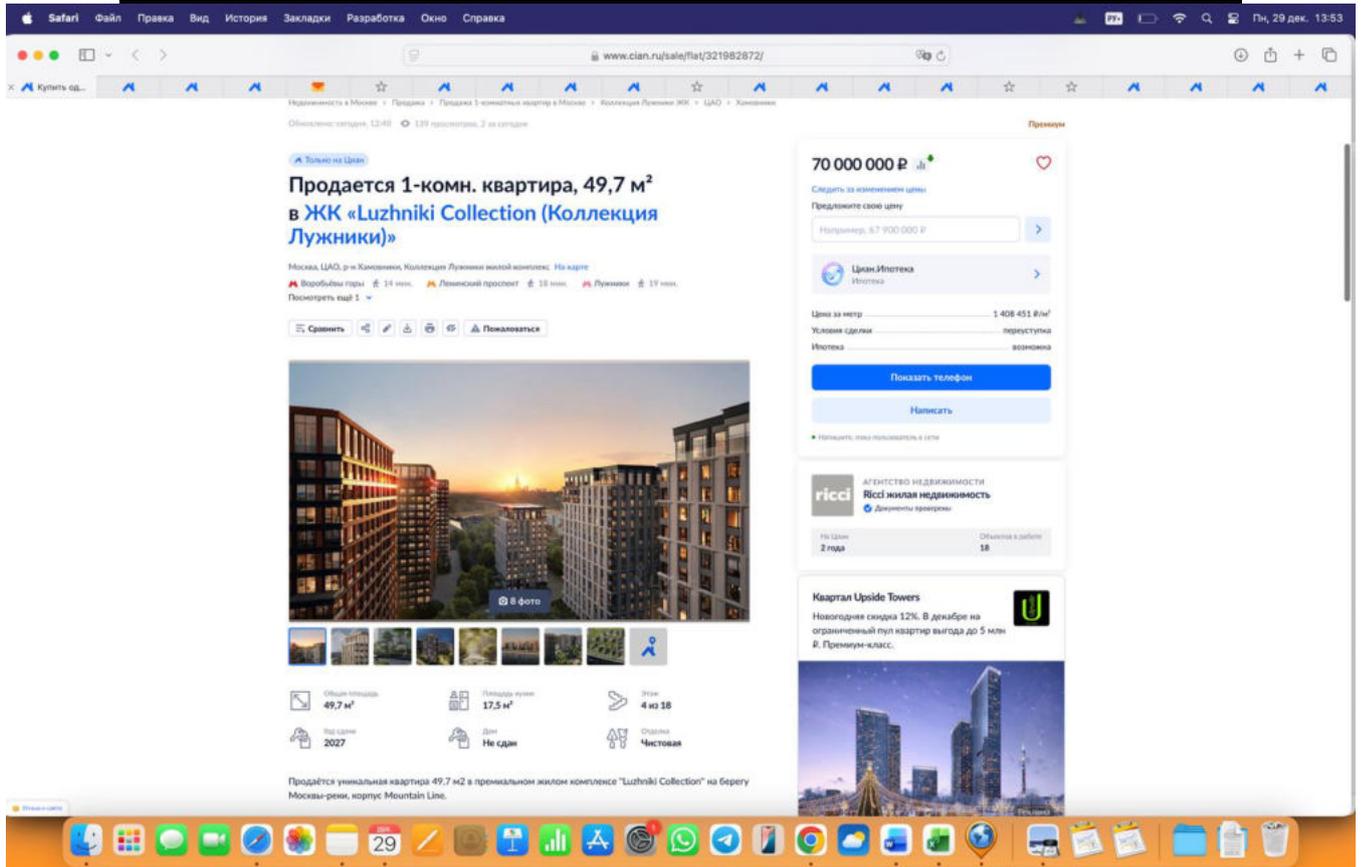
Штрей А.М./

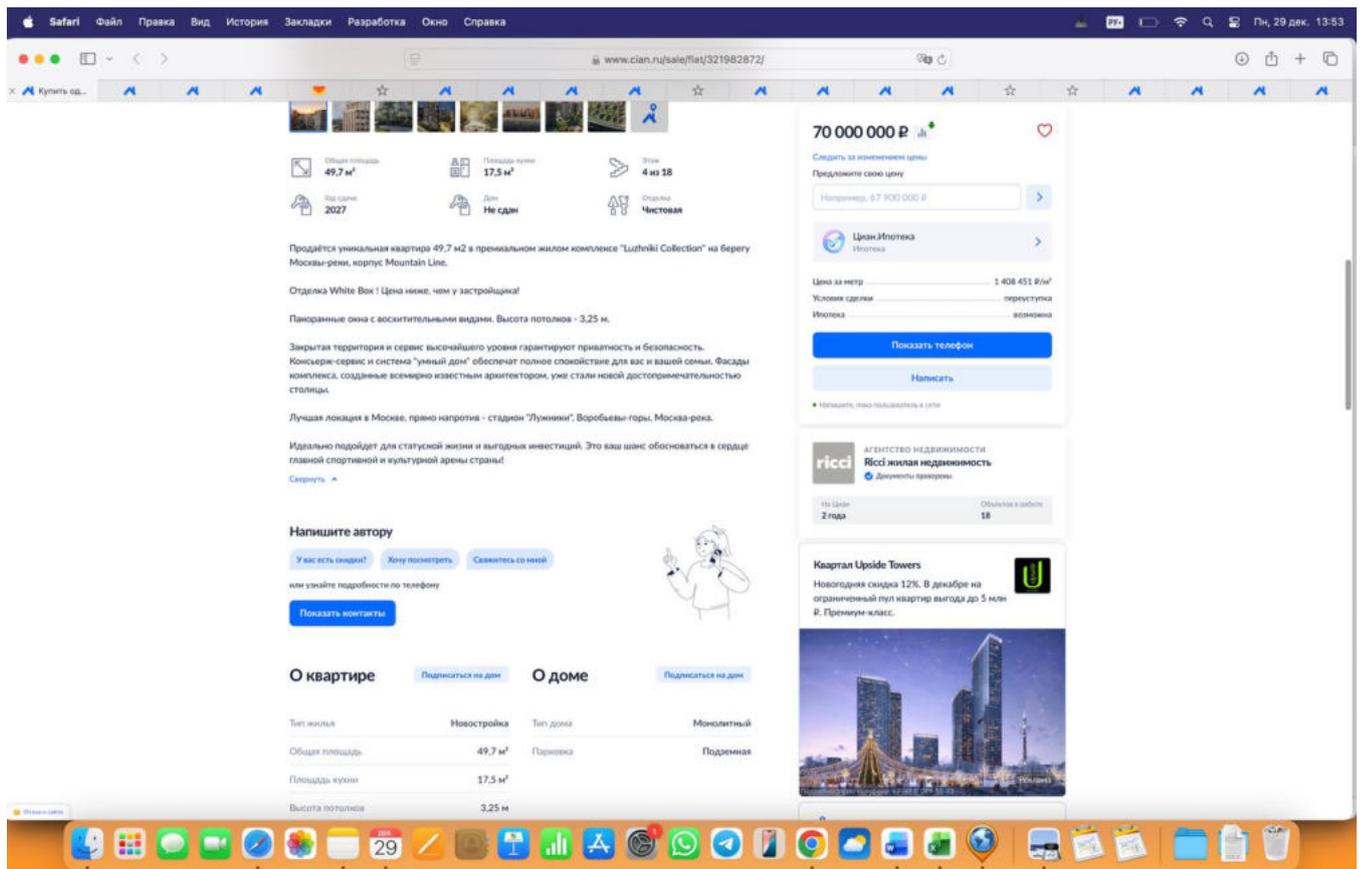
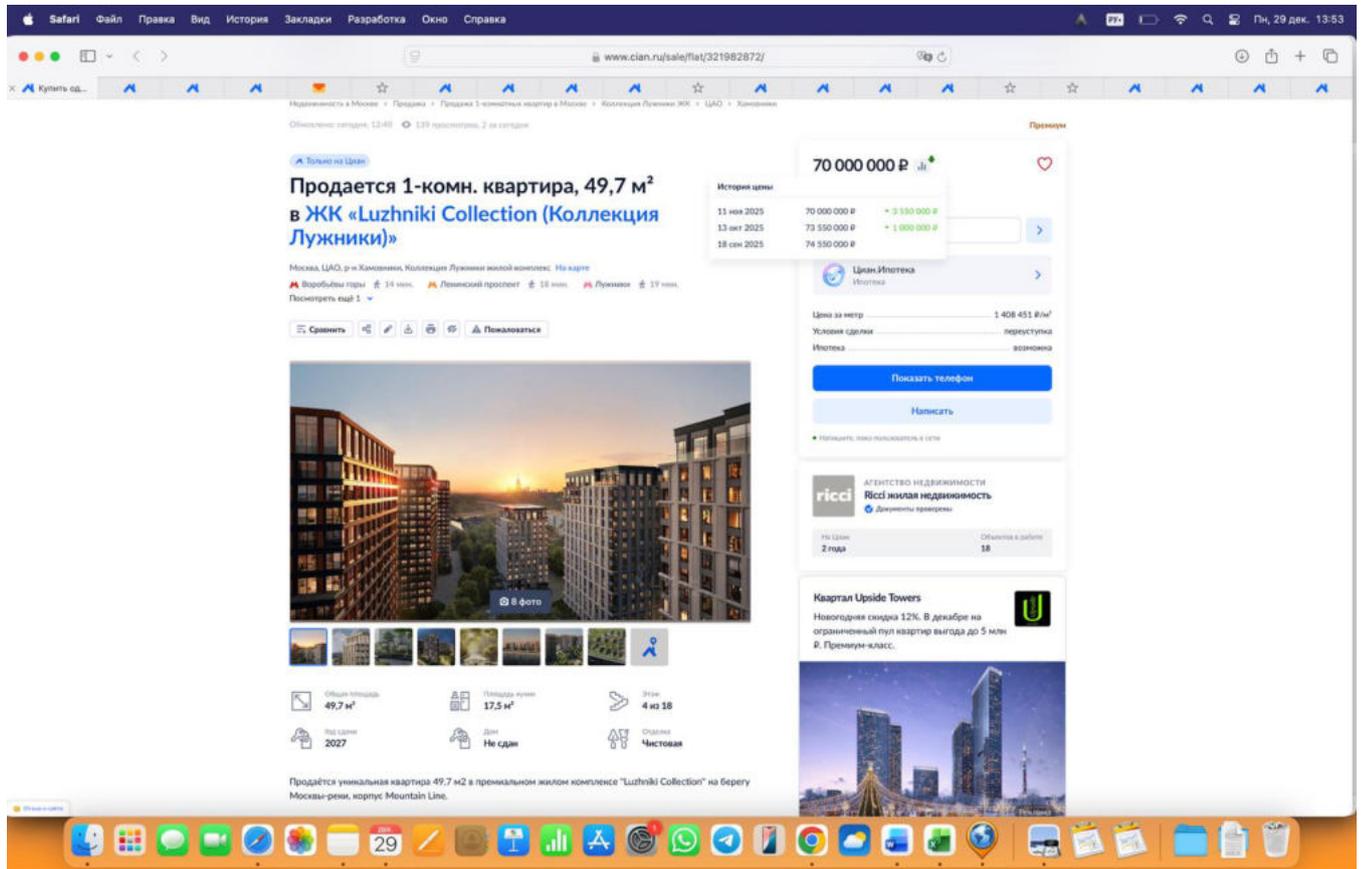
Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

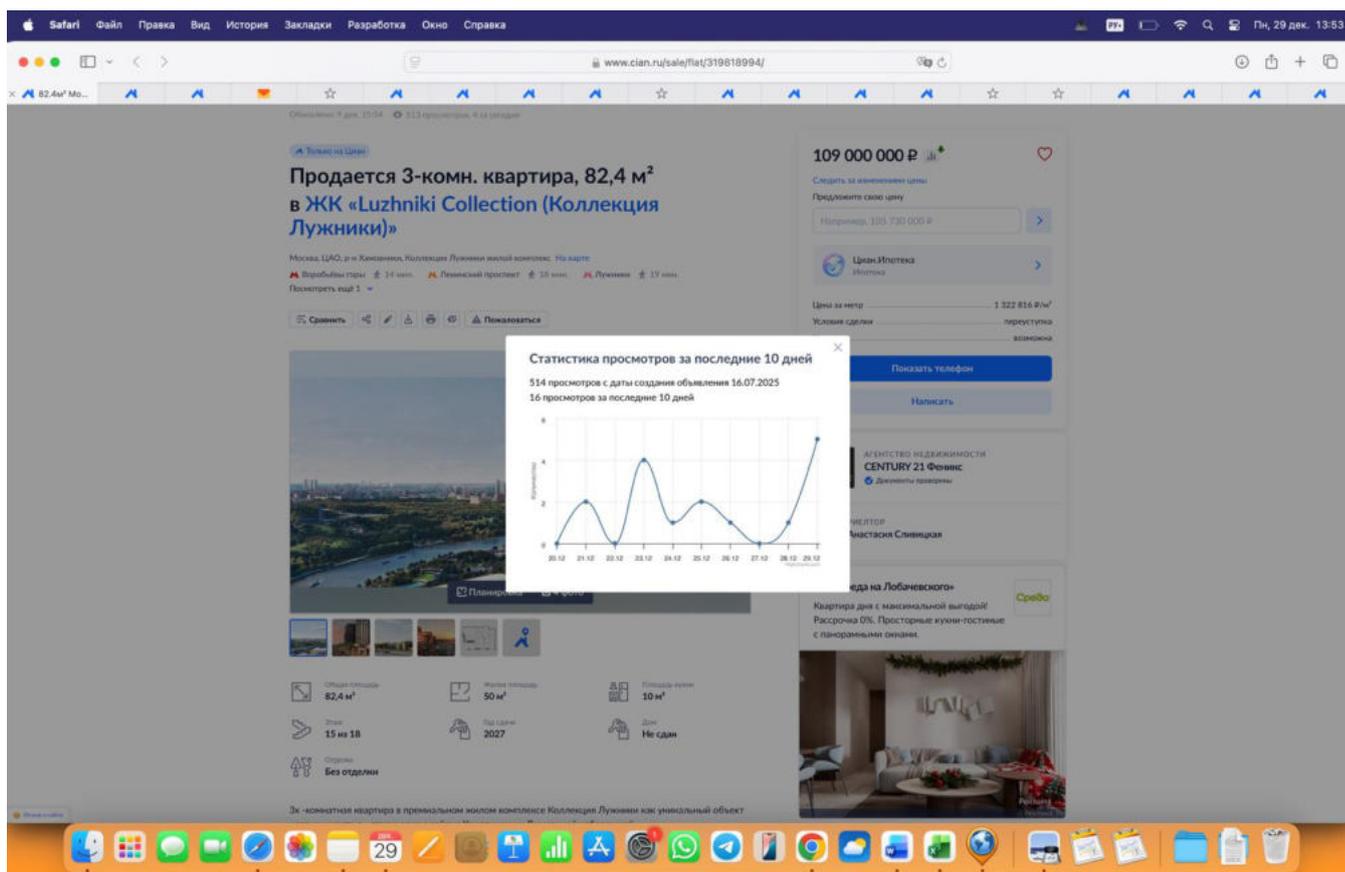
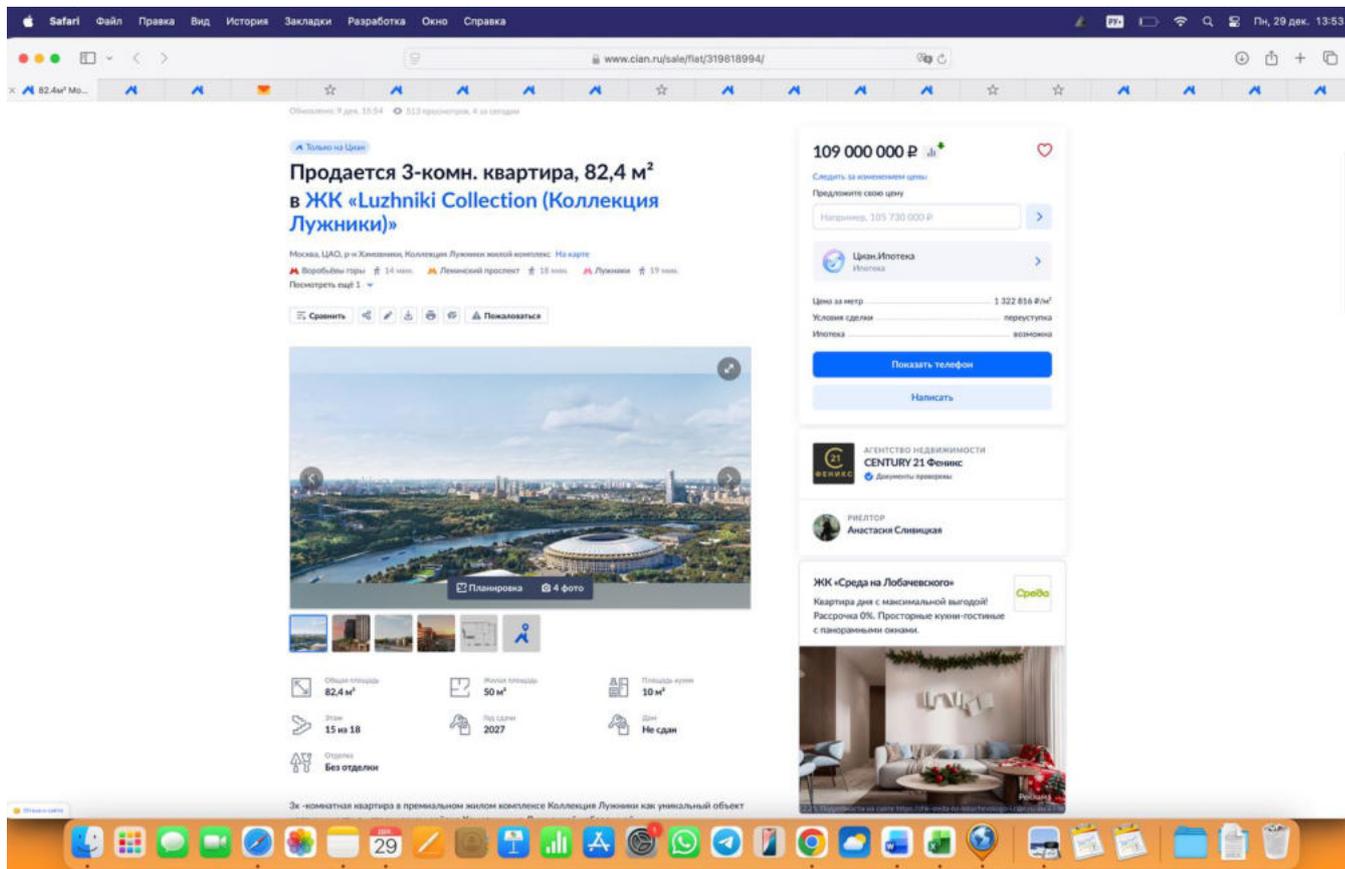
Handwritten signatures and blue circular official seals of the construction company and the participant.

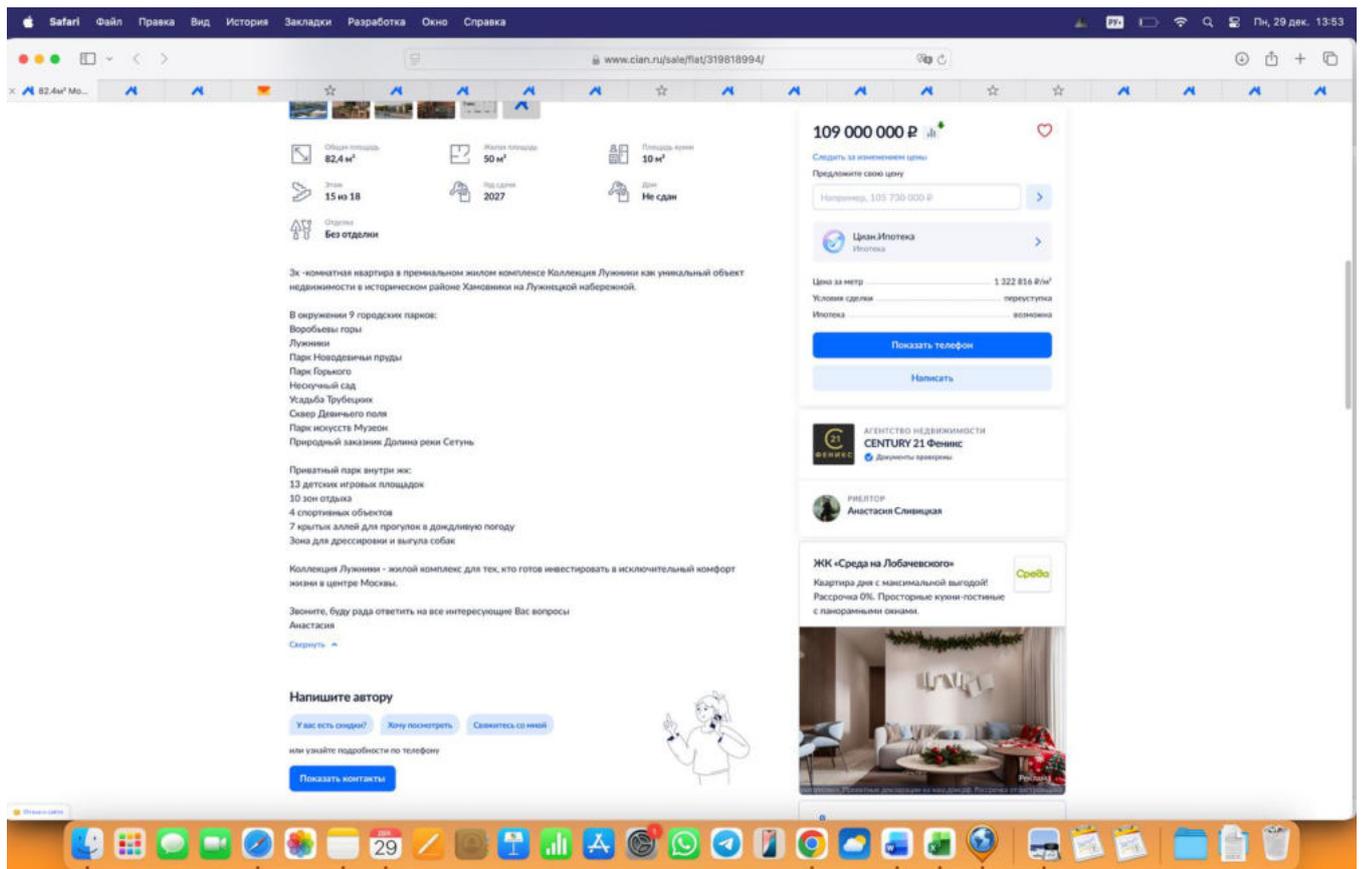
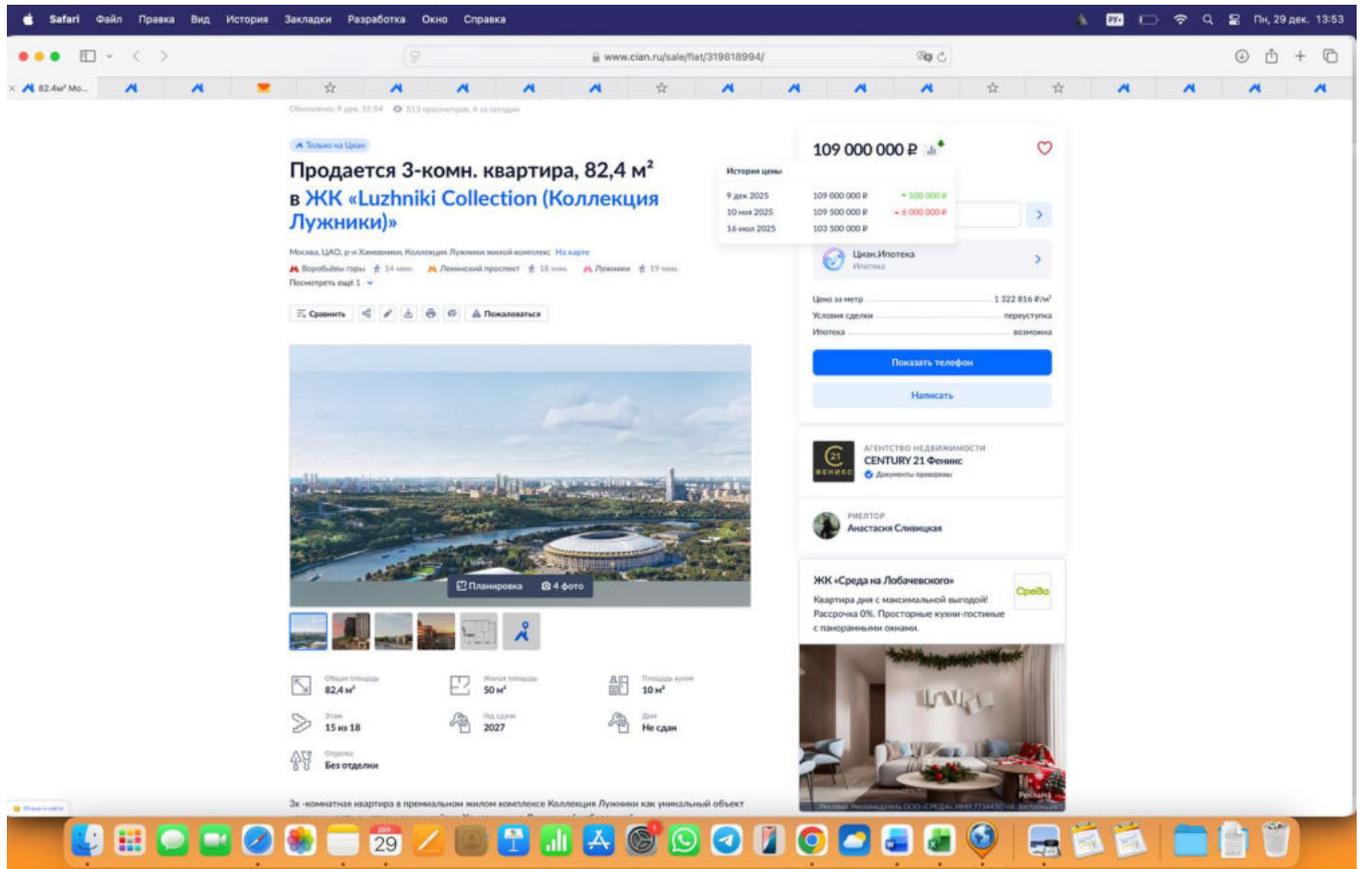
Документы Оценщика

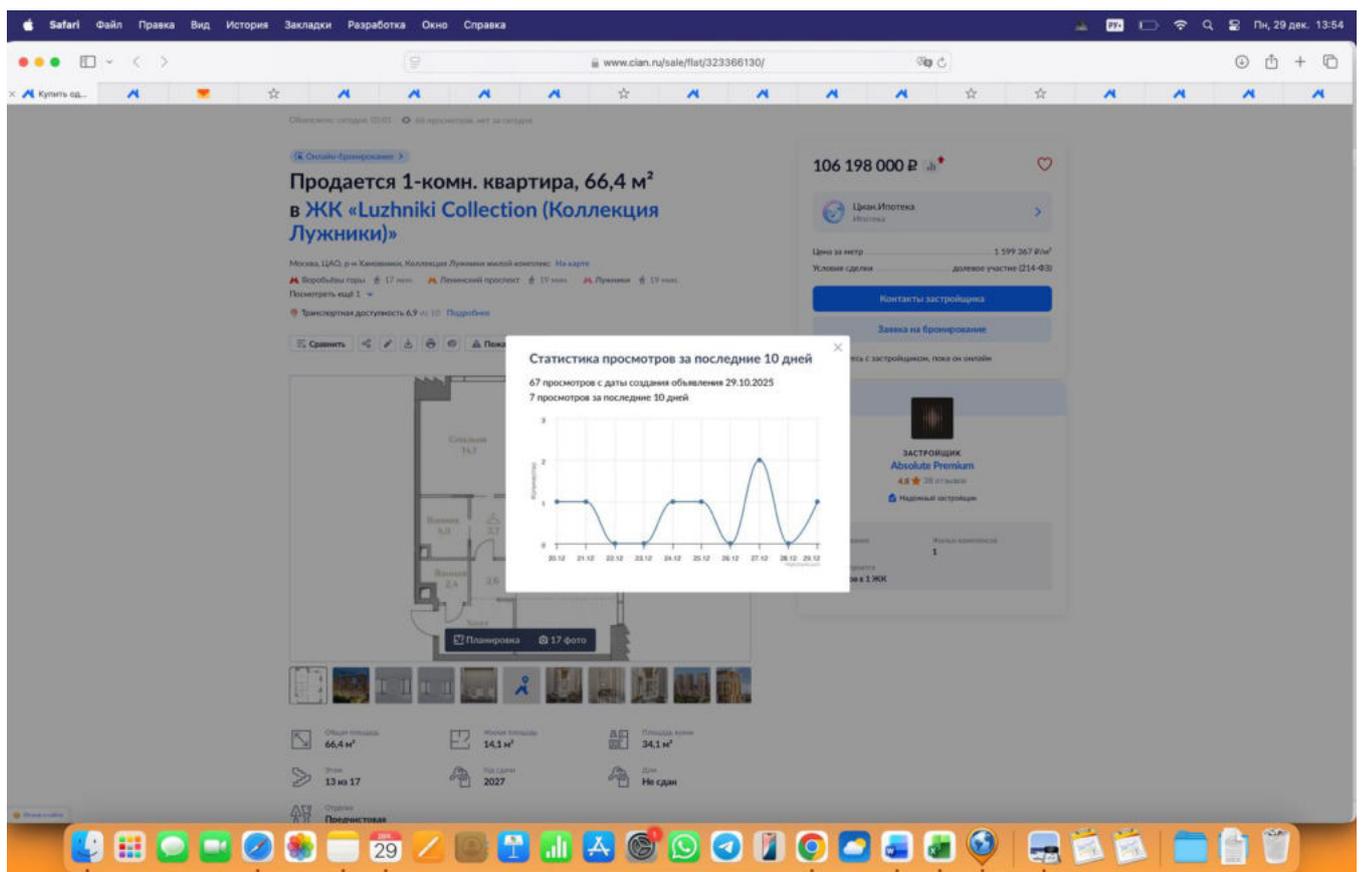
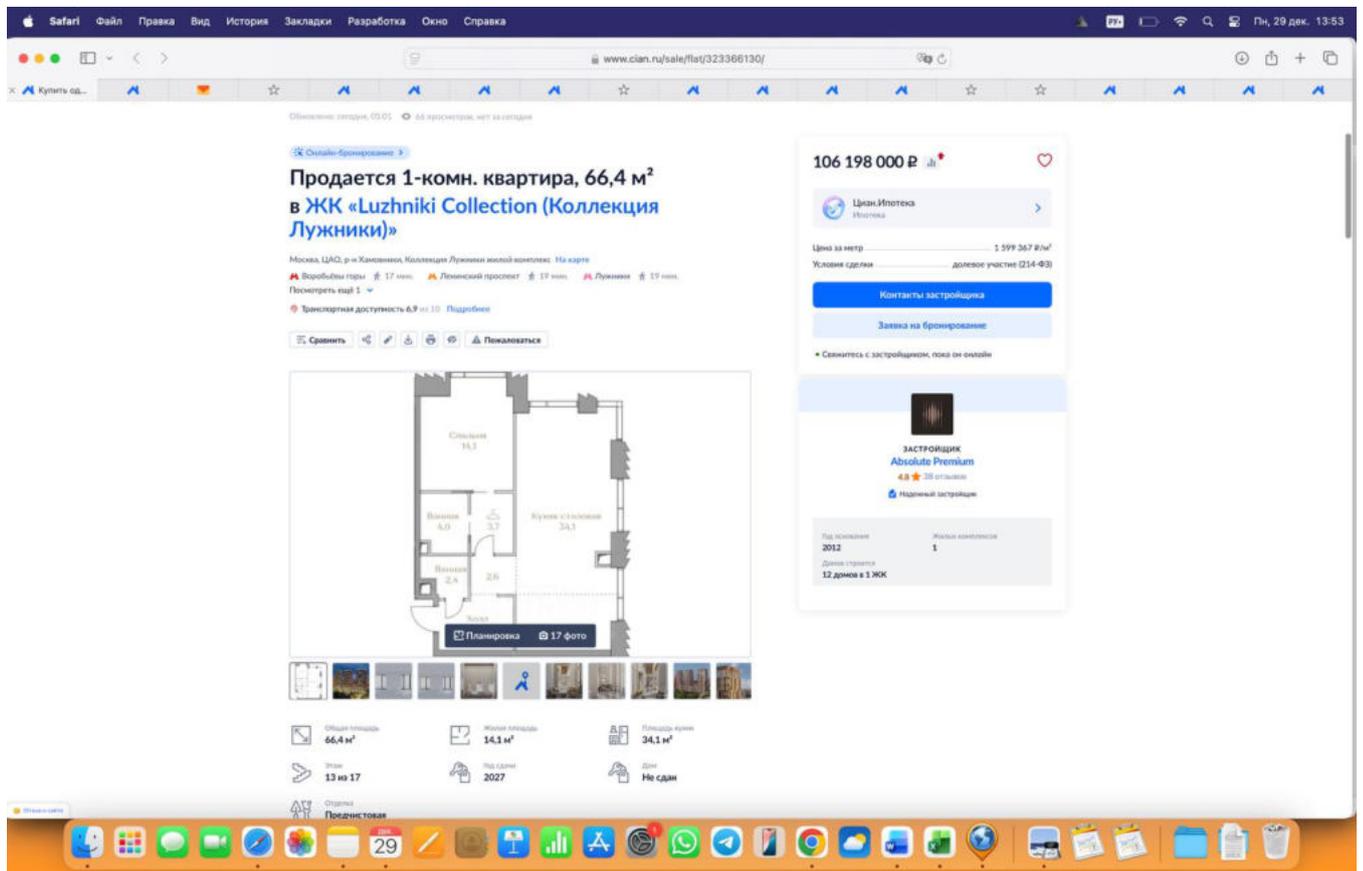
Аналоги, использованные для объектов оценки №1, 6, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22

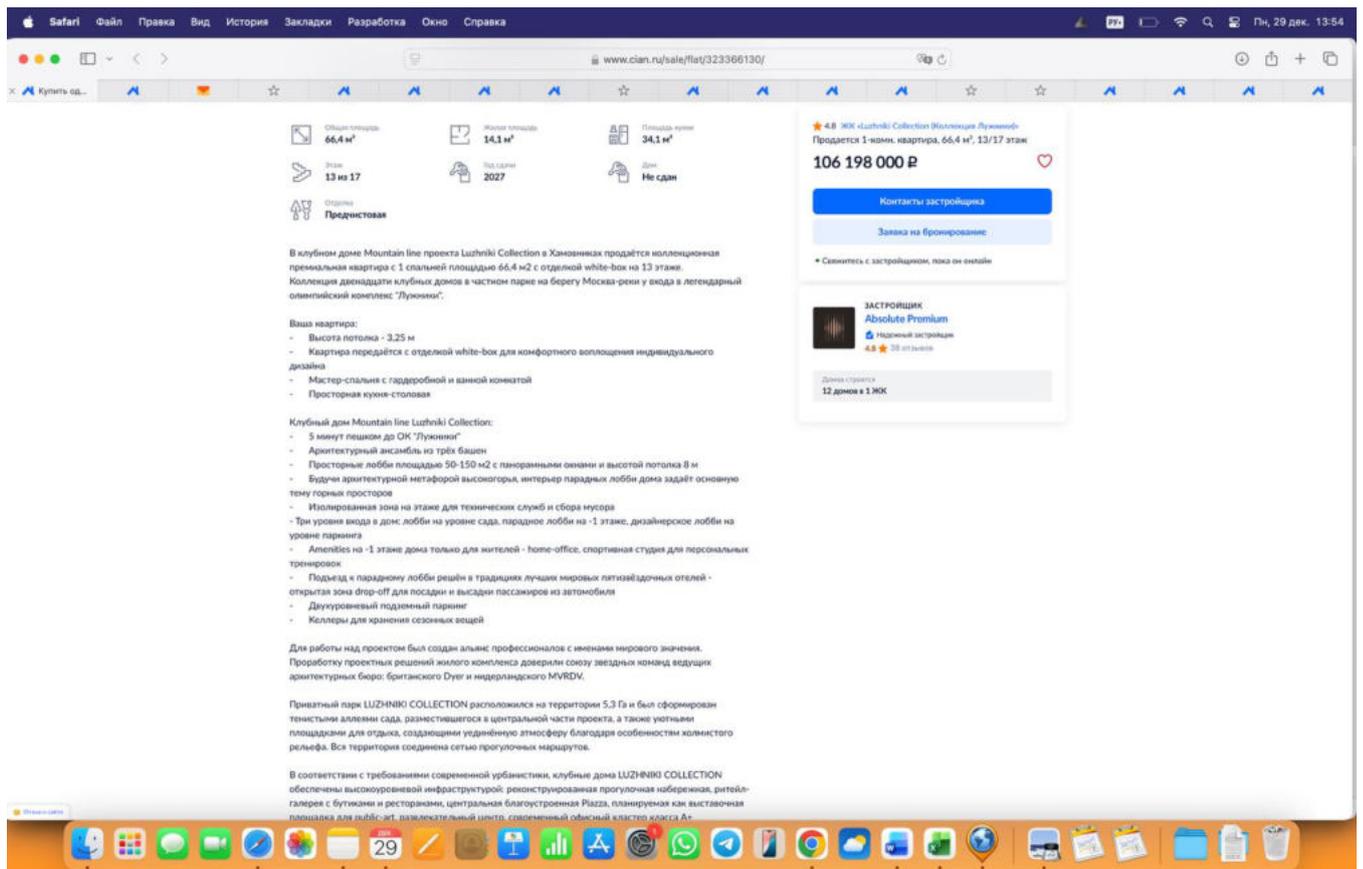
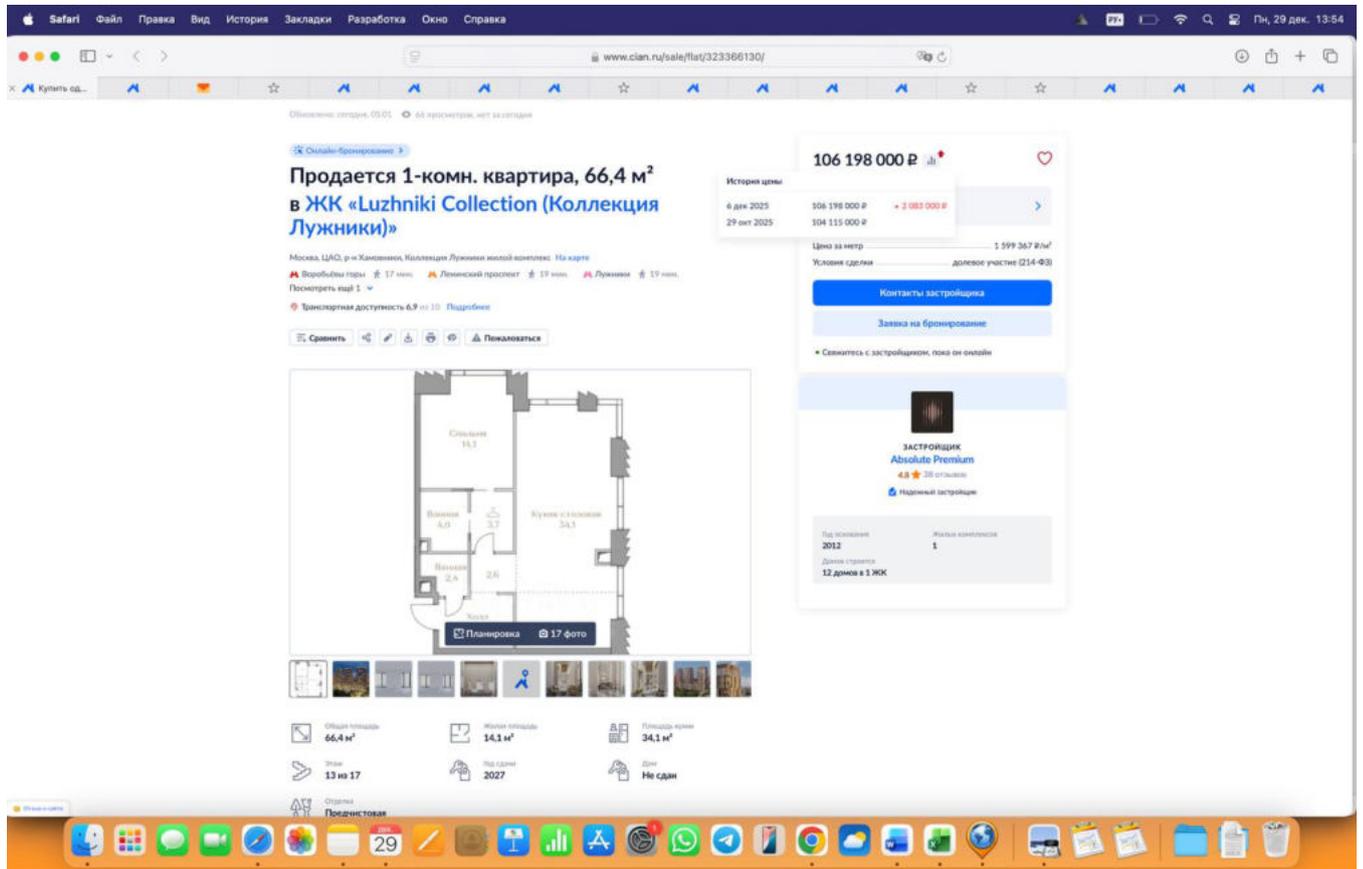


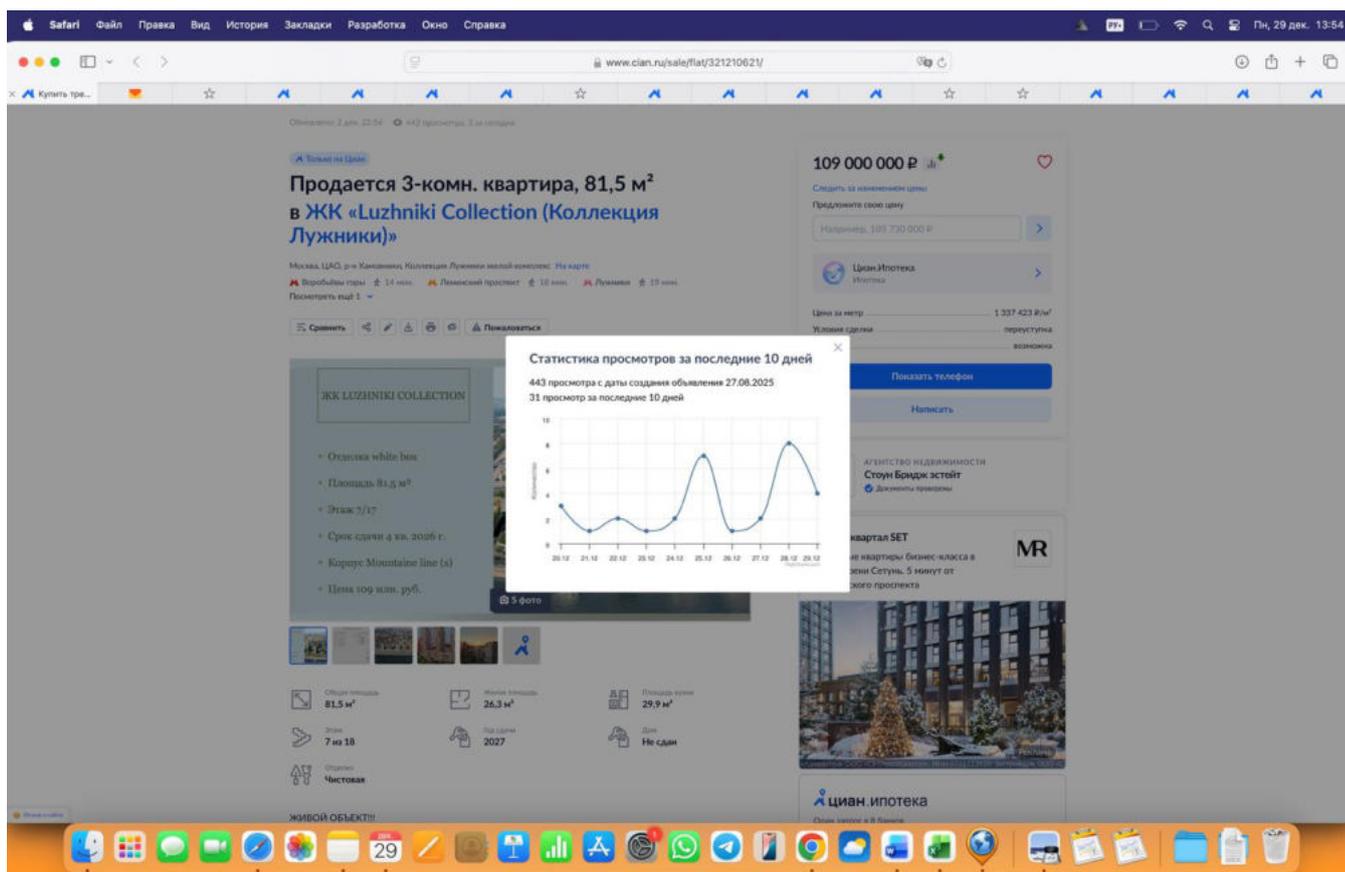
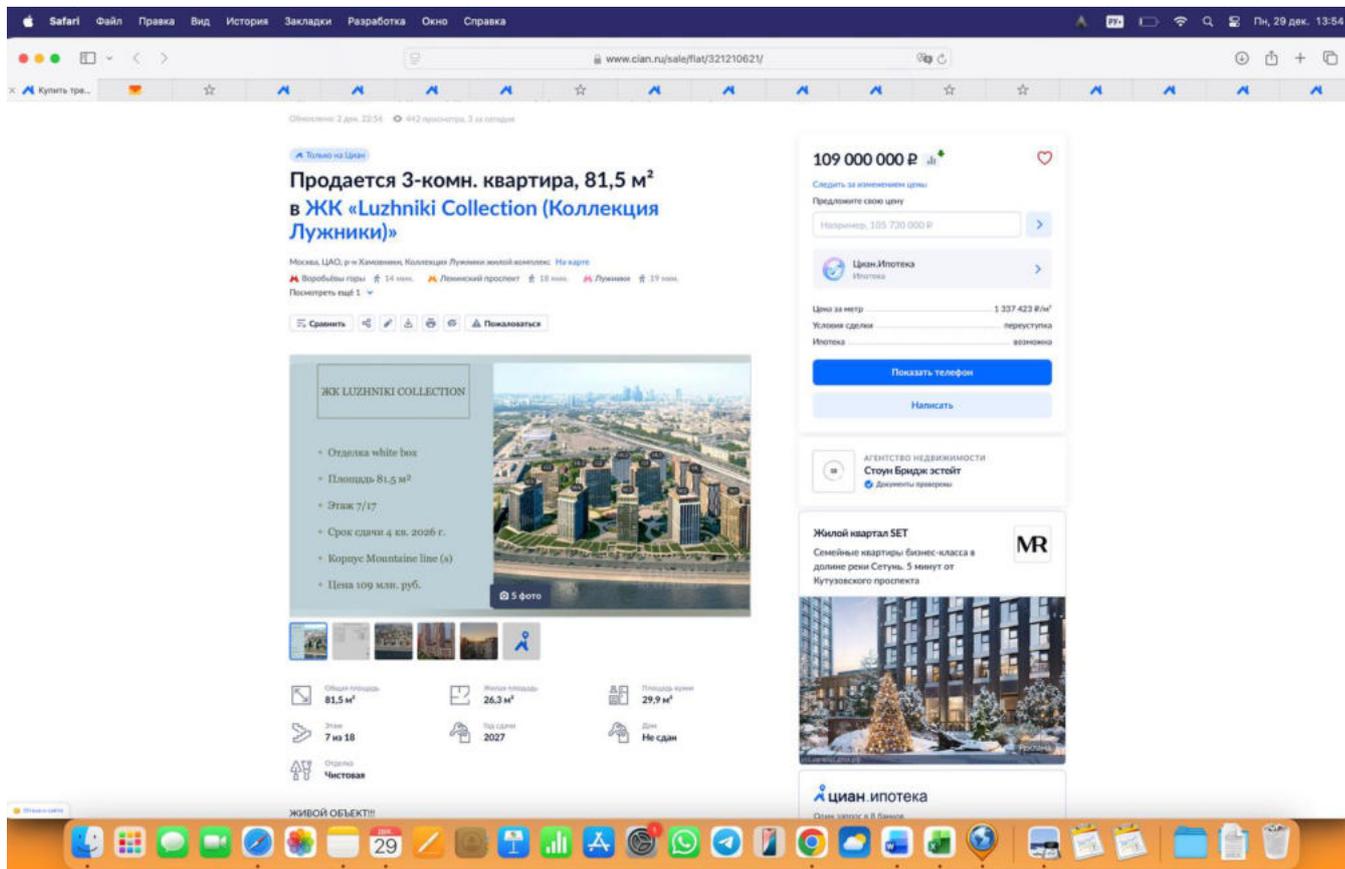


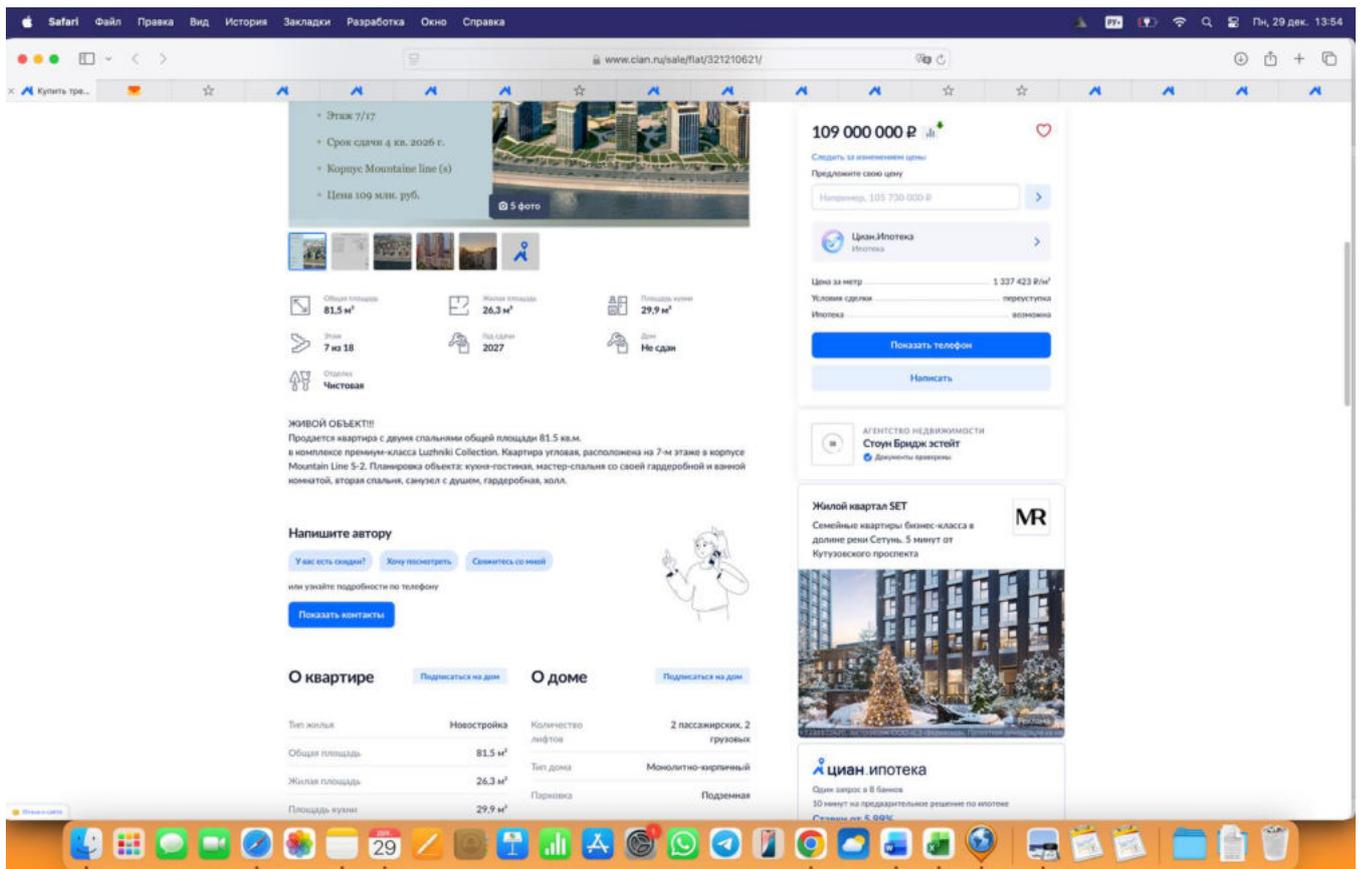
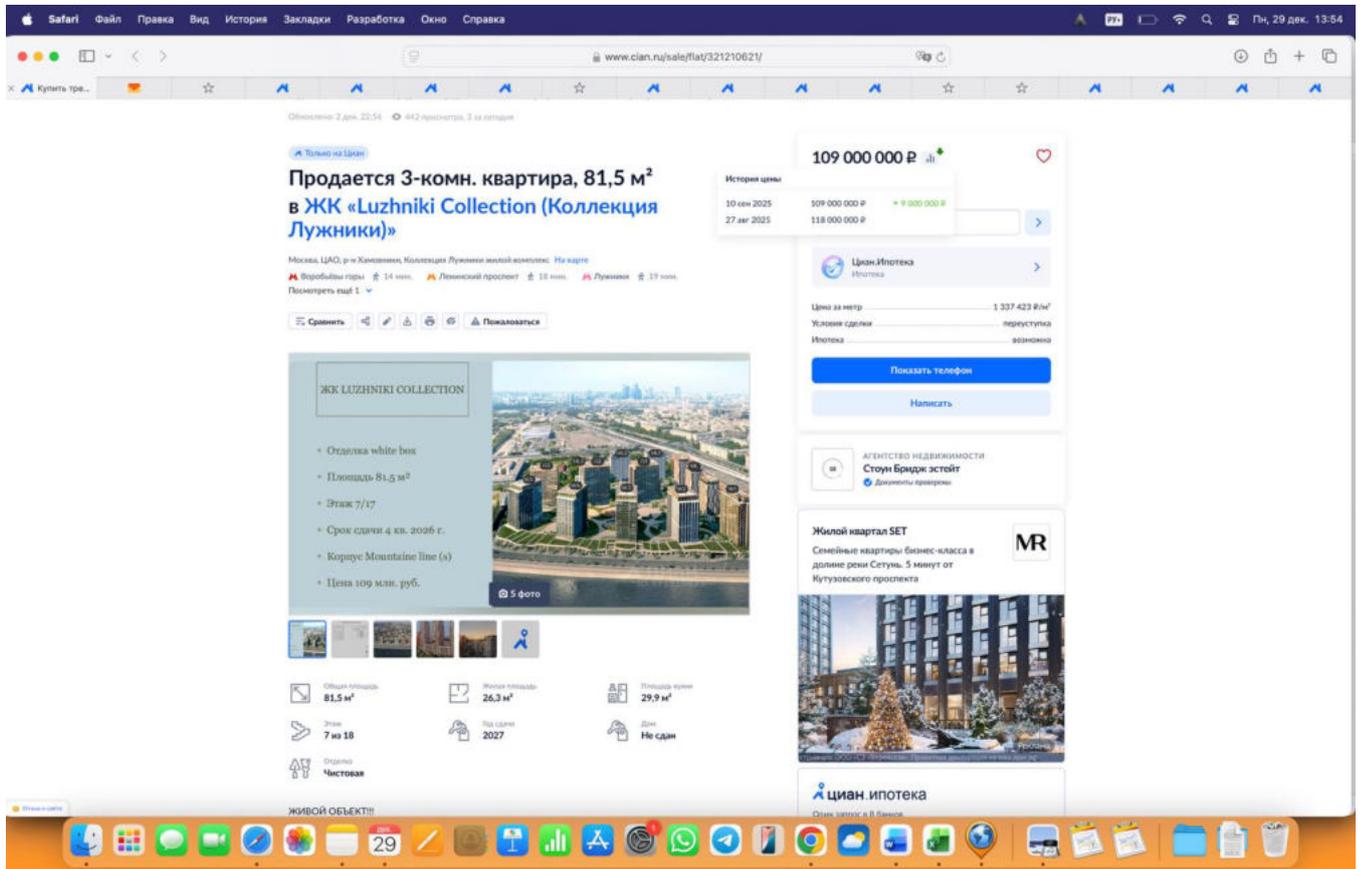




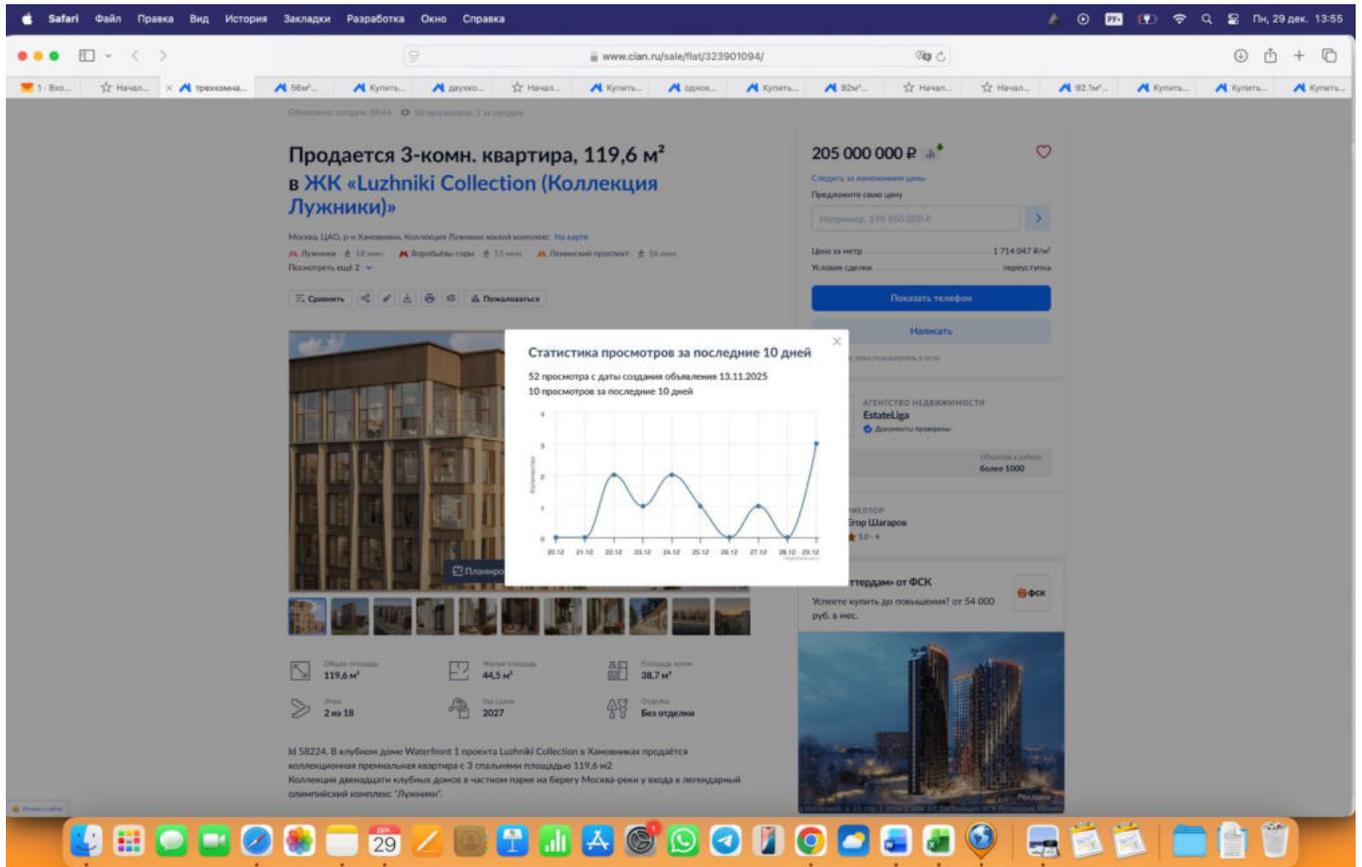
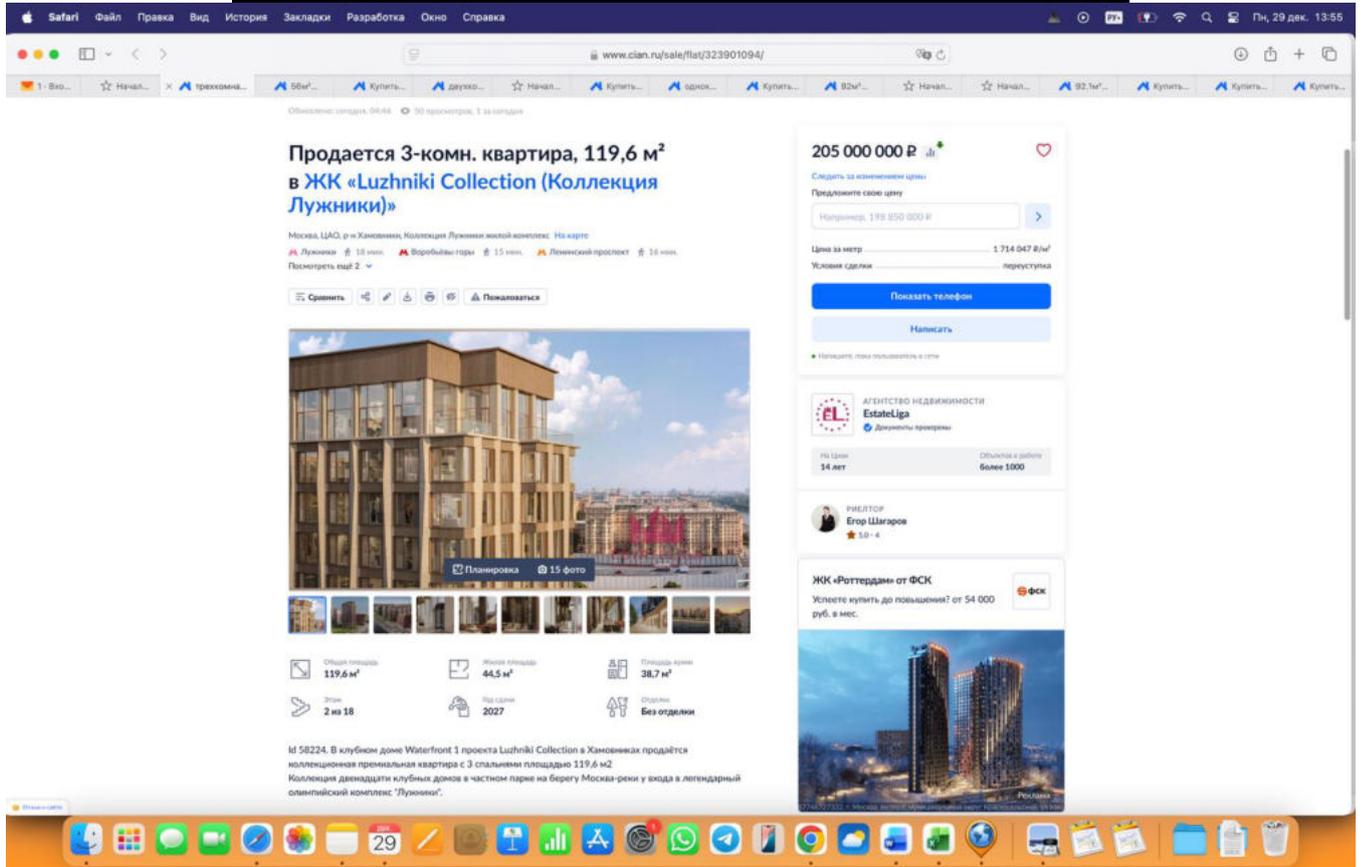








Аналоги, использованные для объектов оценки №2, 10, 15, 16



www.cian.ru/sale/flat/323901094/

Продается 3-комн. квартира, 119,6 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте
 Лужники 18 мин. Воробьевы горы 15 мин. Ленинский проспект 18 мин.
 Посмотреть еще 2

205 000 000 Р

История цены:
 28 ноя 2025 205 000 000 Р
 13 ноя 2025 229 900 000 Р

Цена за метр 1 714 047 Р/м²
 Условия сделки перекрестки

Показать телефон
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
 Документы проверены

14 лет
 Отлично работает
 Более 1000

ФИЛТОР
Егор Шаров
 5.0 - 4

ЖК «Роттердам» от ФСК
 Хотите купить до повышения? от 54 000 руб. в мес.

Общая площадь: 119,6 м²
 Жилая площадь: 44,5 м²
 Площадь кухни: 38,7 м²
 Этаж: 2 из 18
 Подъезд: 2027
 Отделка: Без отделки

Id 58224. В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnik 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».

www.cian.ru/sale/flat/323901094/

205 000 000 Р

Следить за изменением цены
 Предложить свою цену
 Написать, 199 950 000 Р

Цена за метр 1 714 047 Р/м²
 Условия сделки перекрестки

Показать телефон
 Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ
EstateLiga
 Документы проверены

14 лет
 Отлично работает
 Более 1000

ФИЛТОР
Егор Шаров
 5.0 - 4

ЖК «Роттердам» от ФСК
 Хотите купить до повышения? от 54 000 руб. в мес.

Общая площадь: 119,6 м²
 Жилая площадь: 44,5 м²
 Площадь кухни: 38,7 м²
 Этаж: 2 из 18
 Подъезд: 2027
 Отделка: Без отделки

Id 58224. В клубном доме Waterfront 1 проекта Luzhnik 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 Luzhnik Collection:

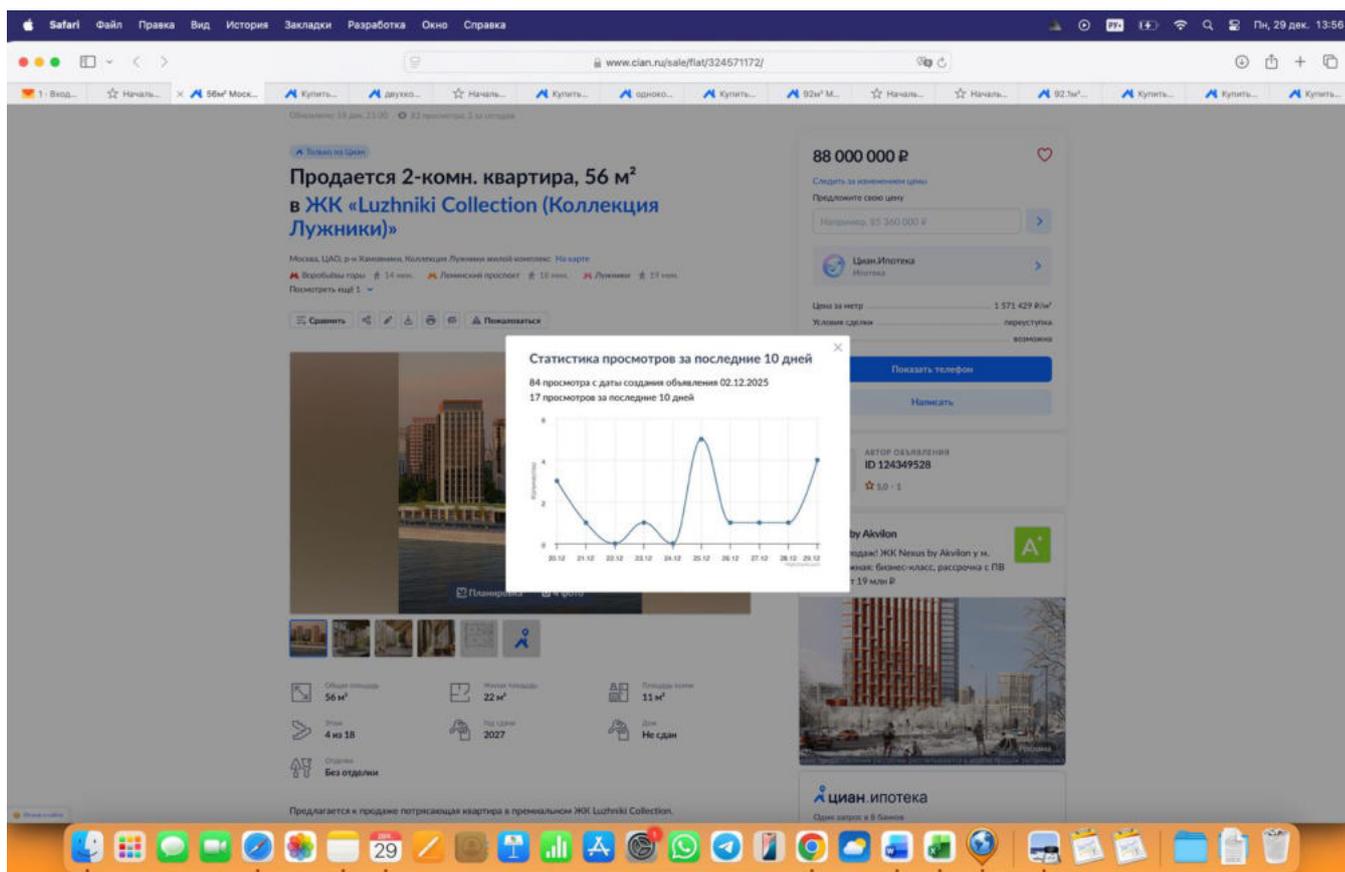
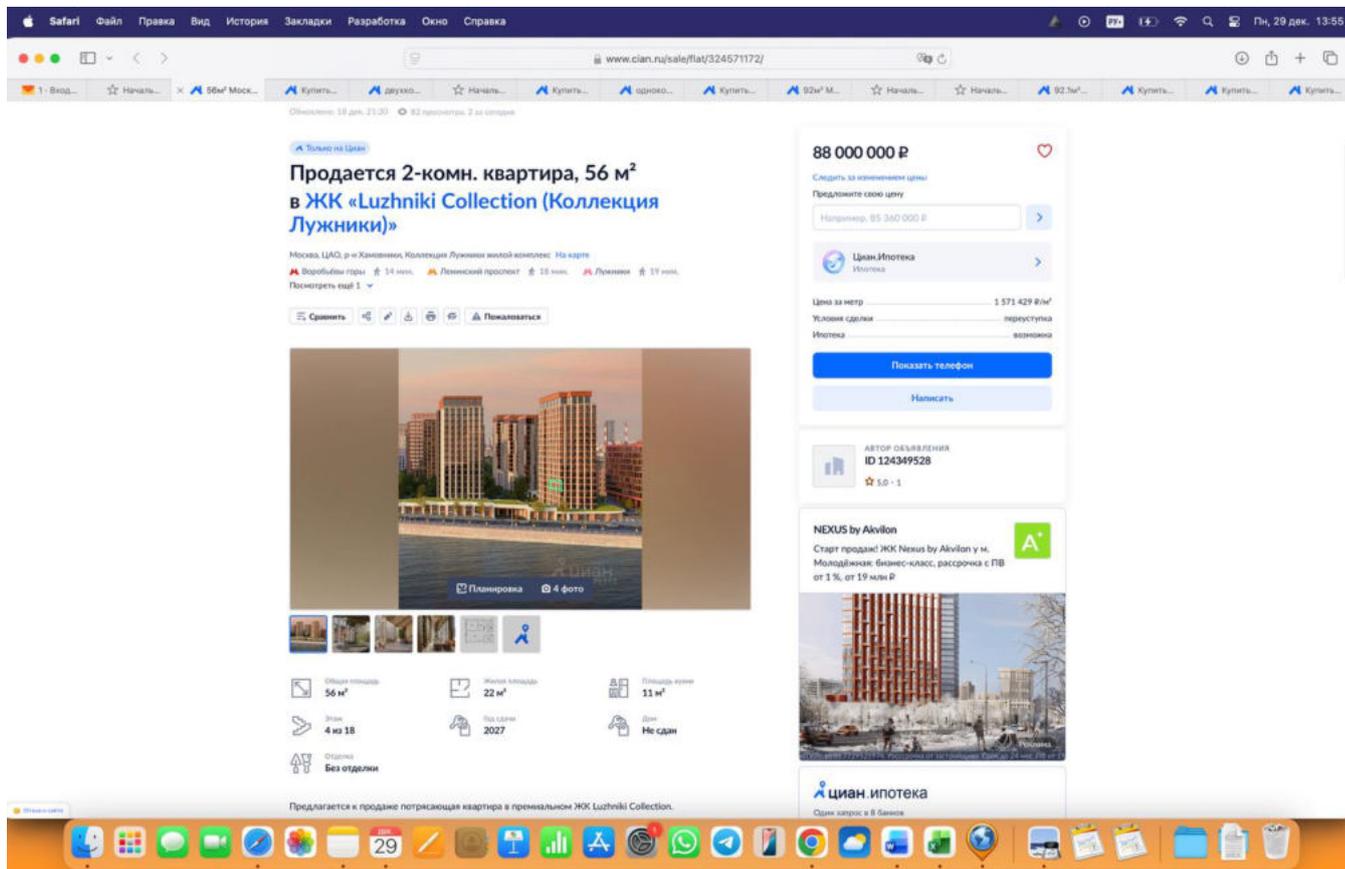
- Первая линия домов Лужнецкой набережной
- 3 минуты пешком до ОК «Лужники»
- Комнатность - всего 79 квартир в доме, удаленность от соседних домов 31 и 38 метров
- Просторные лобби площадью 220-330 м² с панорамными окнами и высокой потолки 8 м
- Интерьерная концепция парадных лобби обыгрывает тему единения 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 и парадному лобби решён в традициях лучших мировых петитиводных отелей - открытая зона drop-off для посадки и высадки пассажиров из автомобилей
- Двухуровневый подземный паркинг
- Калитки для хранения сезонных вещей

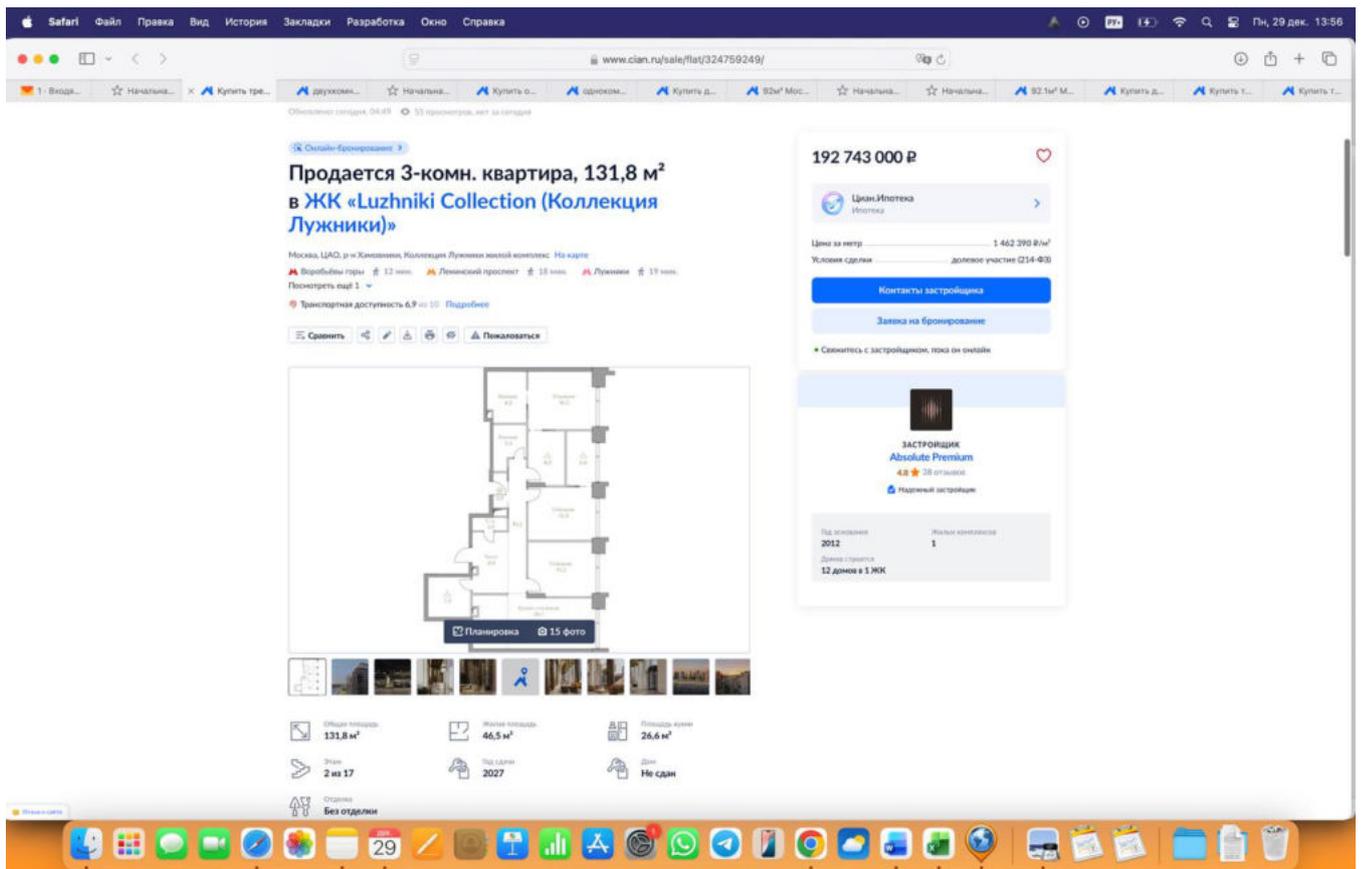
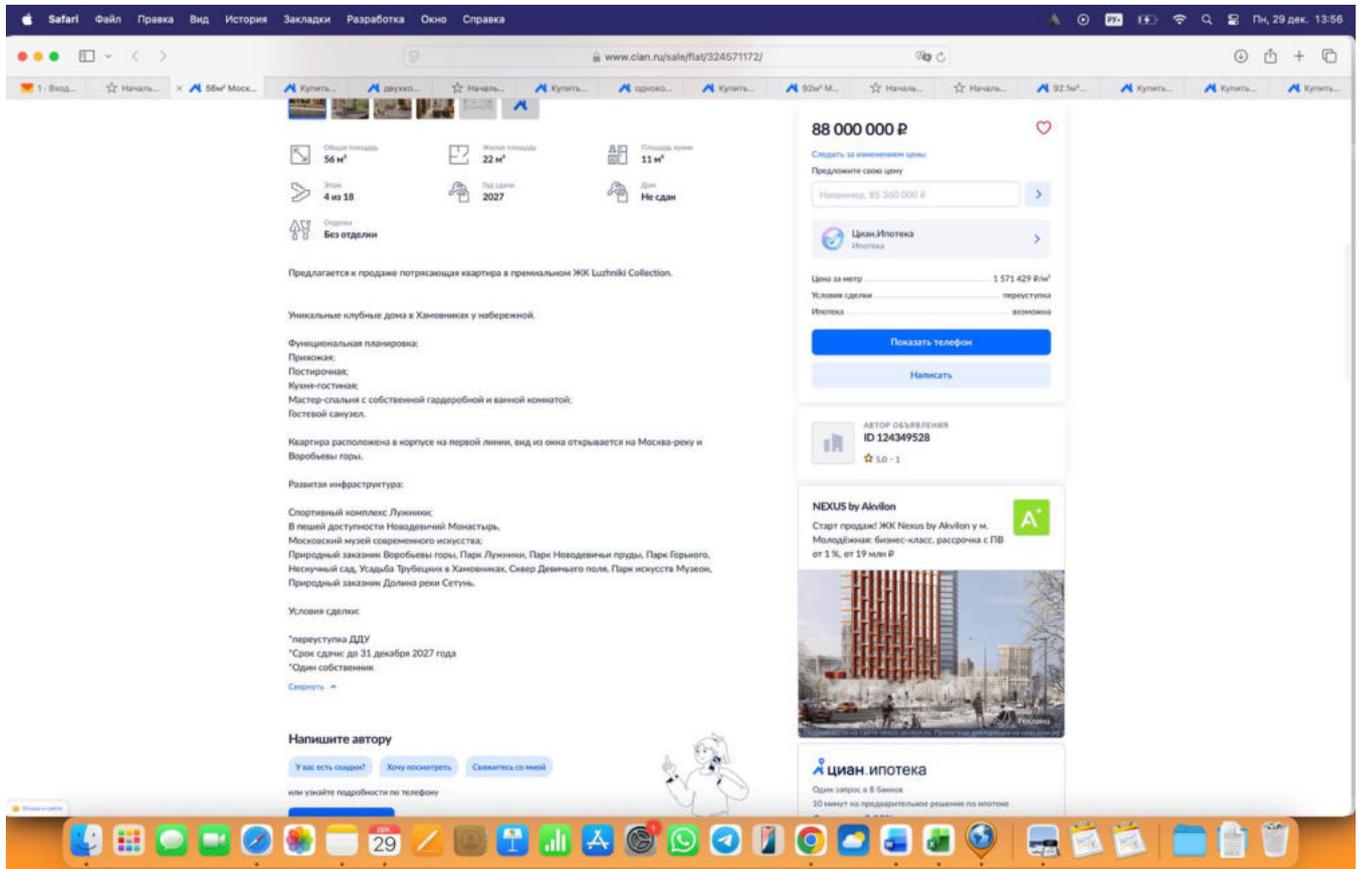
Для работы над проектом был создан альянс профессионалов с именем мирового значения. Проработку проектных решений жилого комплекса доверили союзу звездных команд ведущих архитектурных бюро: британского Dyer и нидерландского MVRDV.

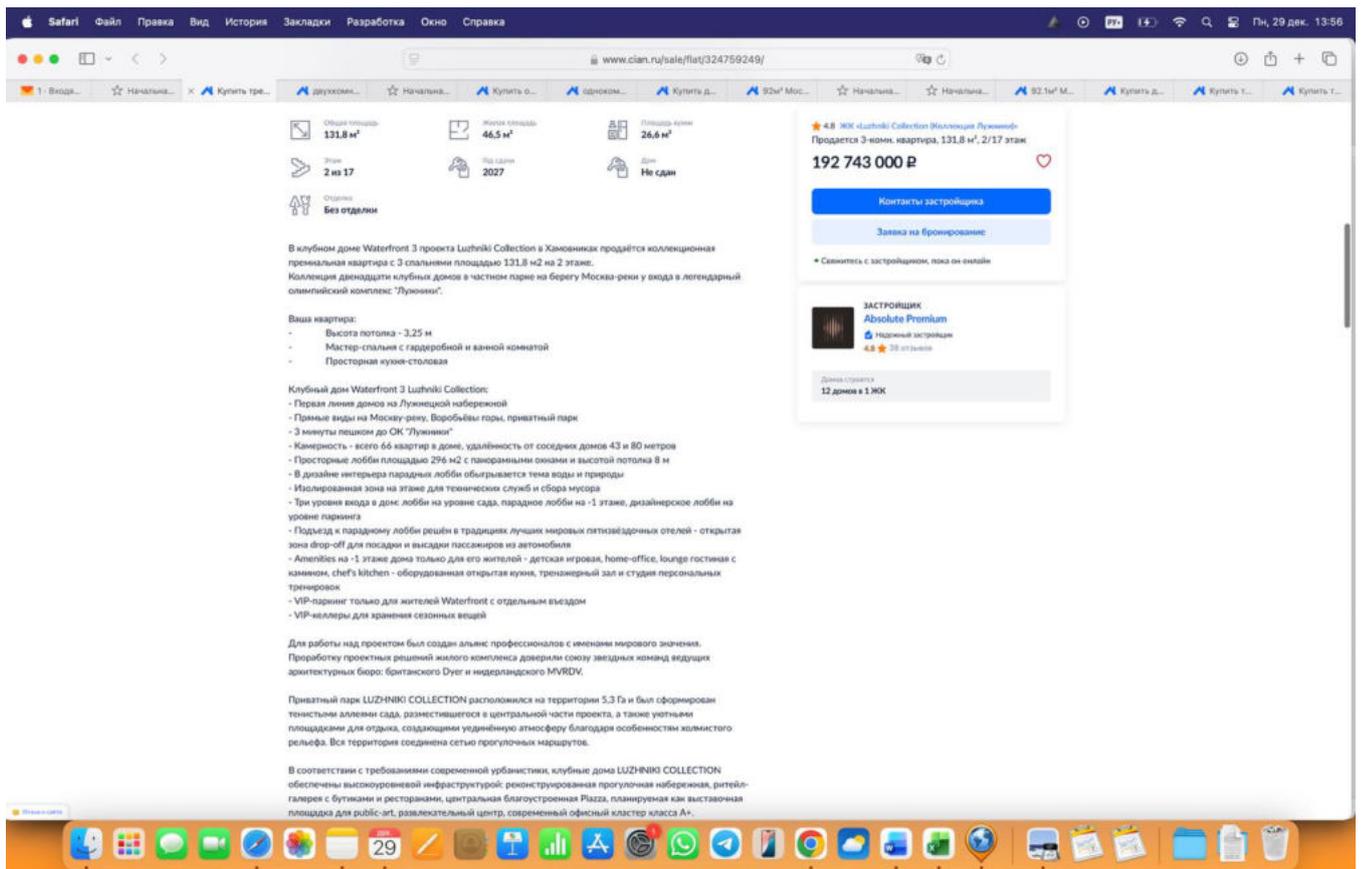
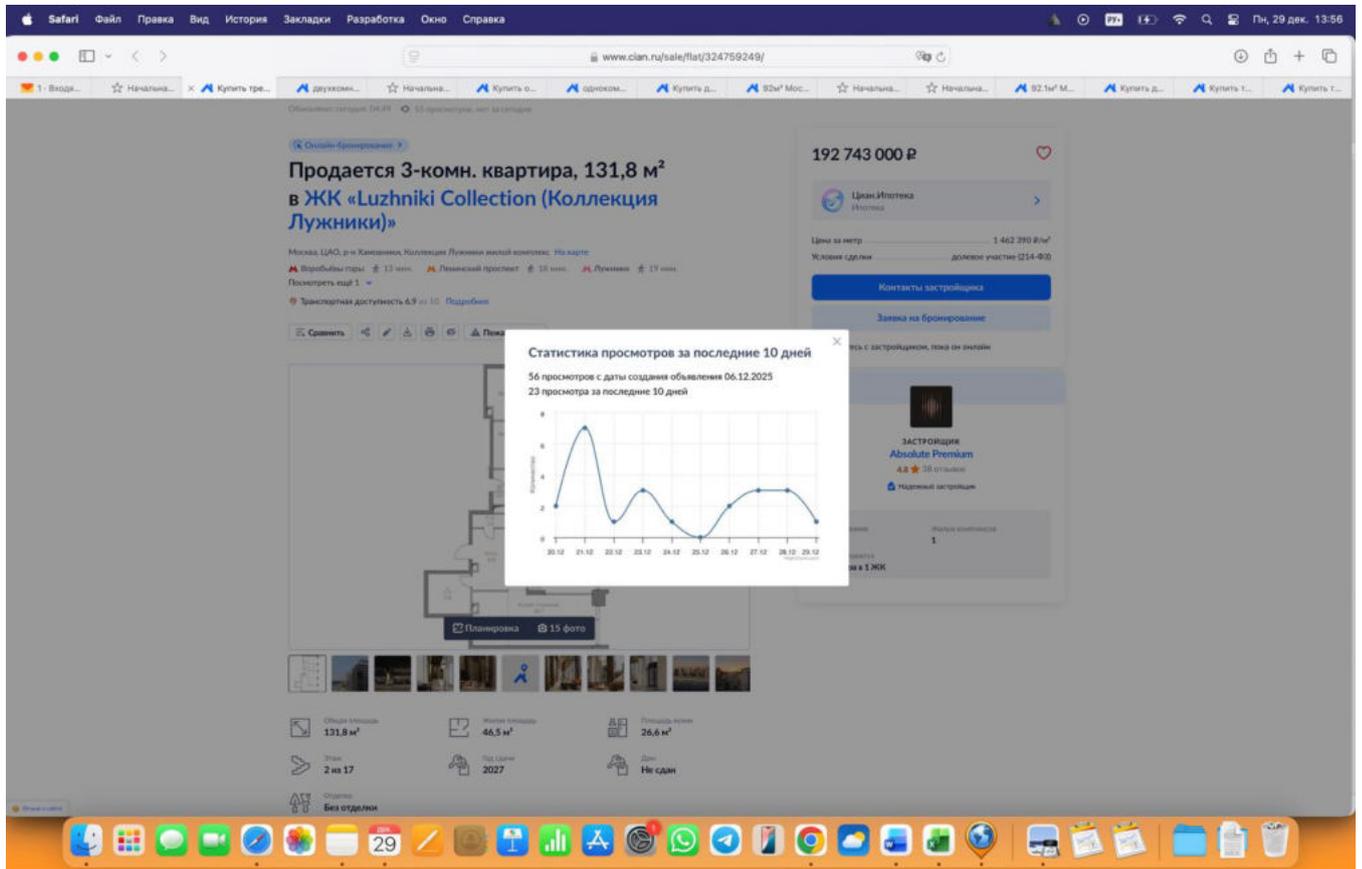
Приватный парк LUZHNIKI COLLECTION расположен на территории 5,3 Га и был сформирован теннисными аллеями сада, разместившись в центральной части проекта, а также уютными площадками для отдыха, создающие удивительно атмосферу благодаря особенностям живописного рельефа. Вся территория соединена сетью прогулочных маршрутов.

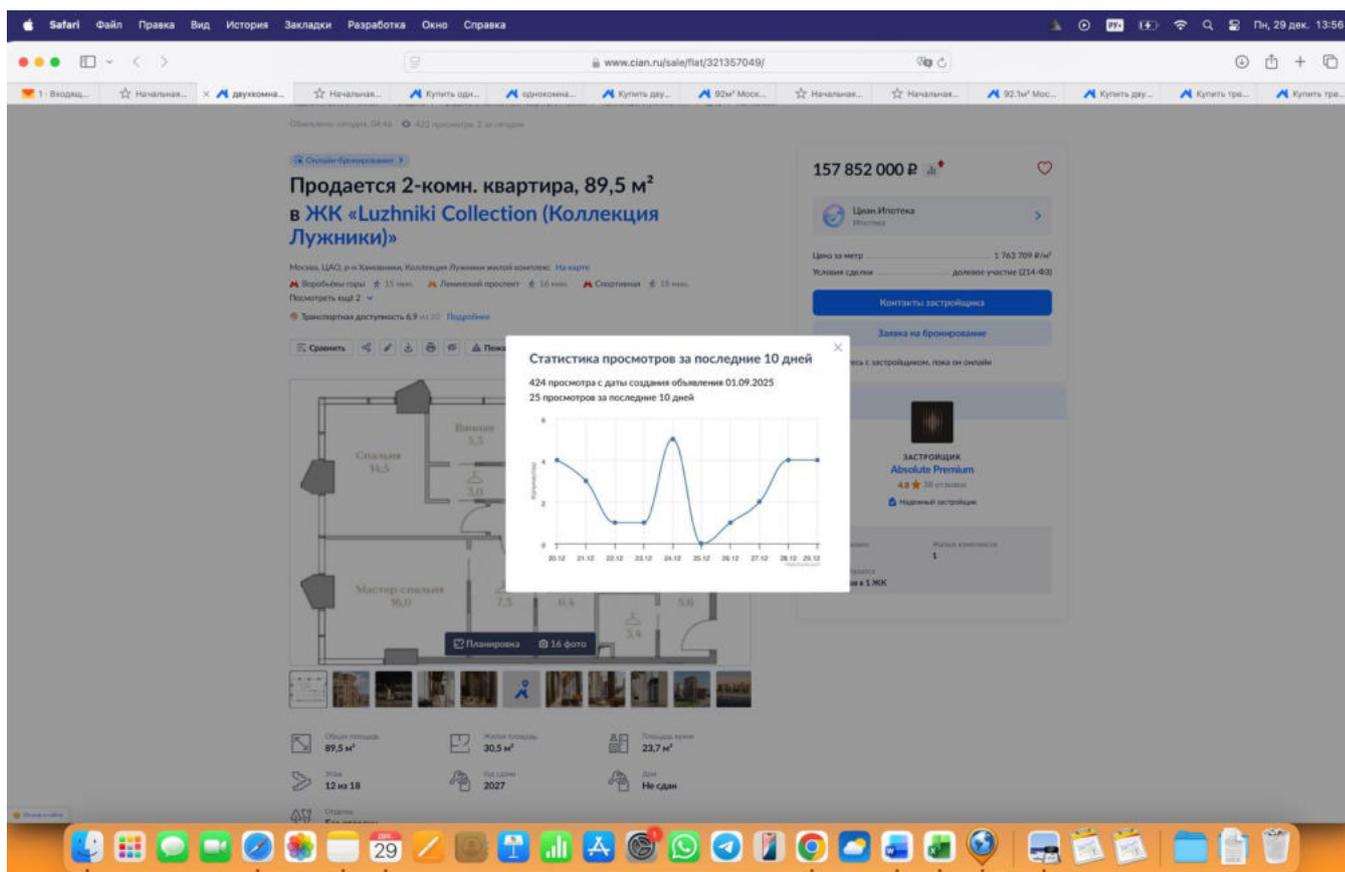
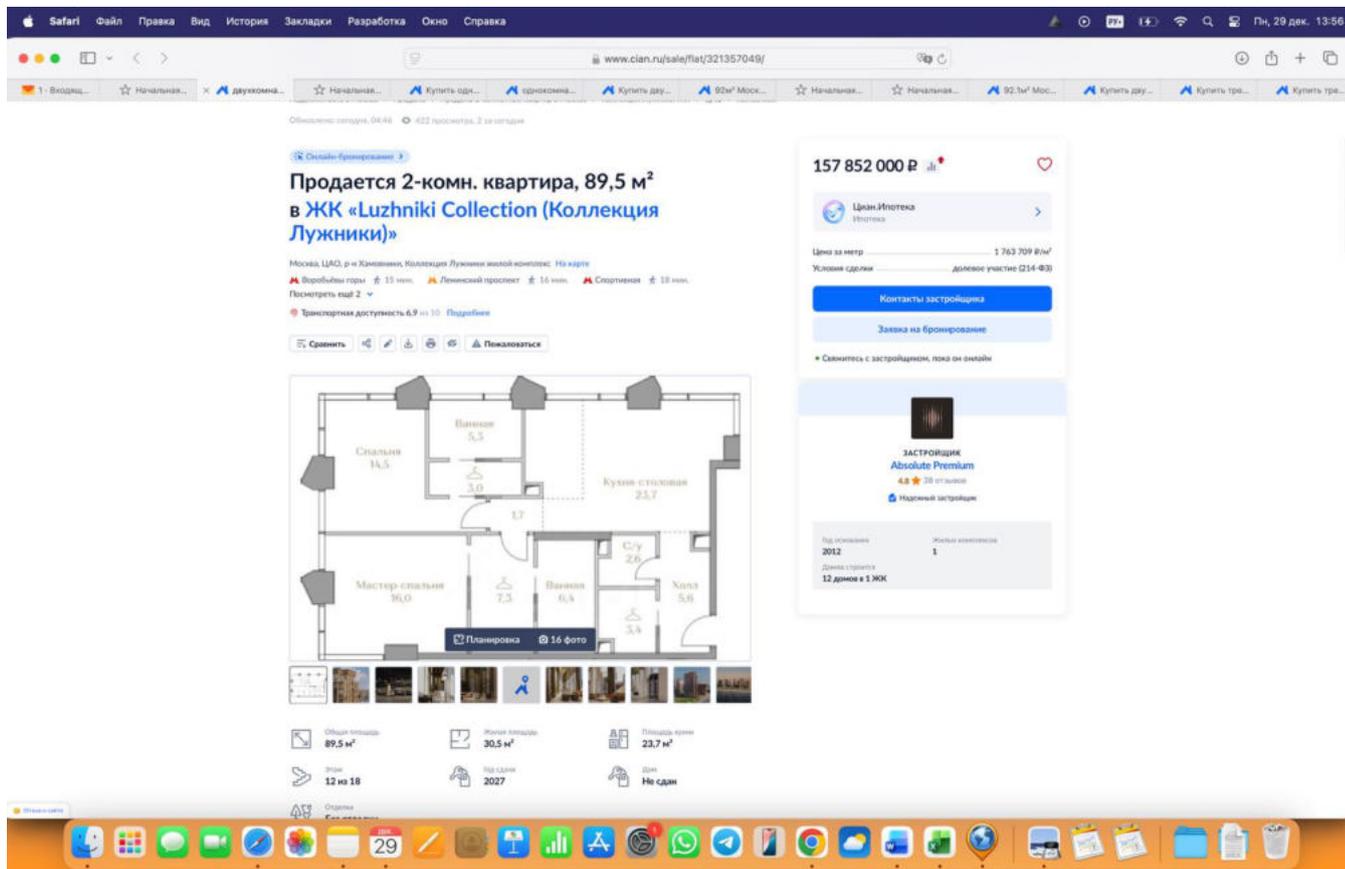
В соответствии с требованиями современной урбанистики, клубные дома LUZHNIKI COLLECTION обеспечены высокоуровневой инфраструктурой: реконструированная прогулочная набережная, ритейл-галерея с бутиками и ресторанами, центральная благоустроенная Piazza, планируемая как выставочная площадка для рилб-арт, развлекательный центр, современный офисный кластер класса A+.

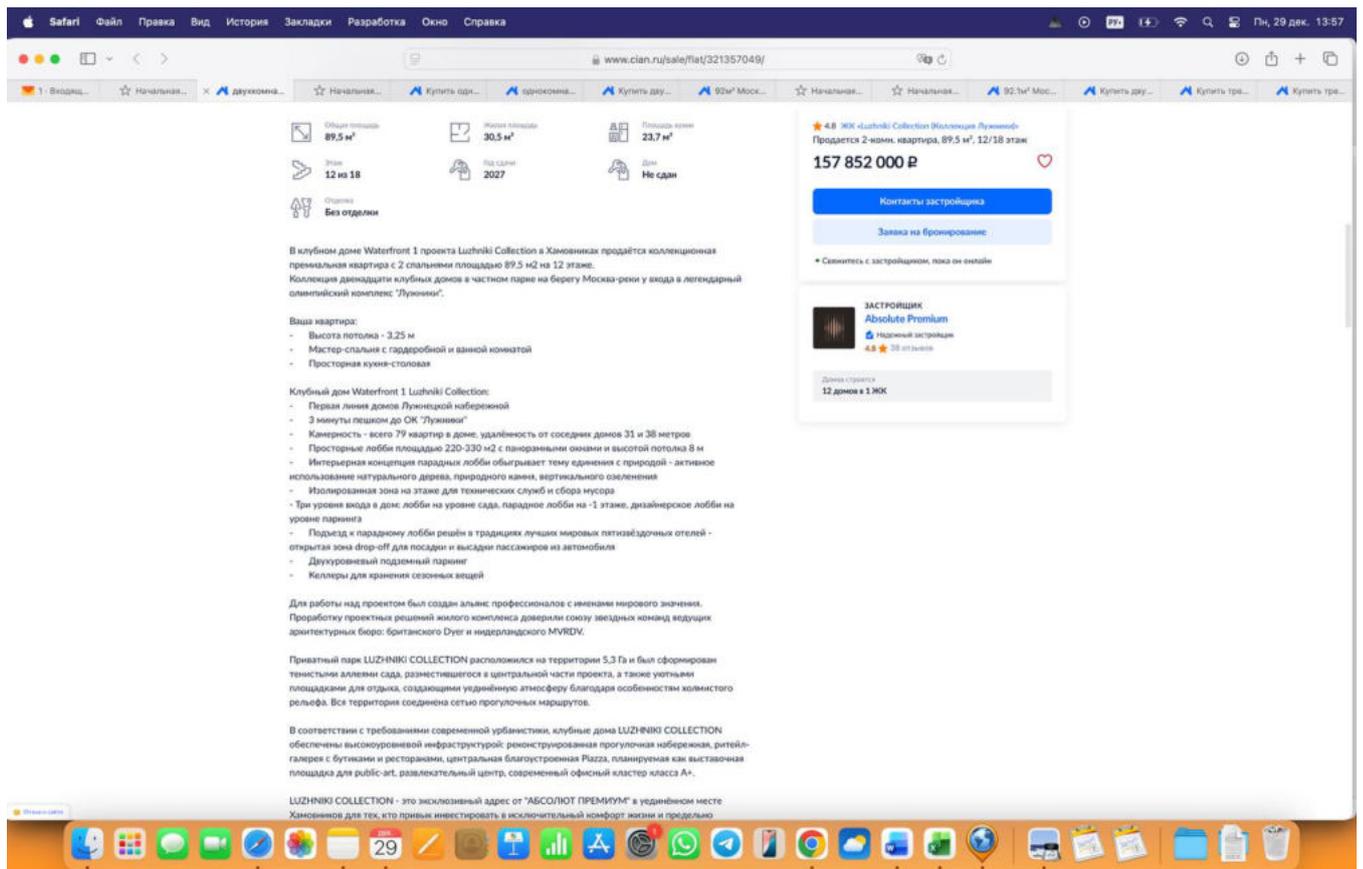
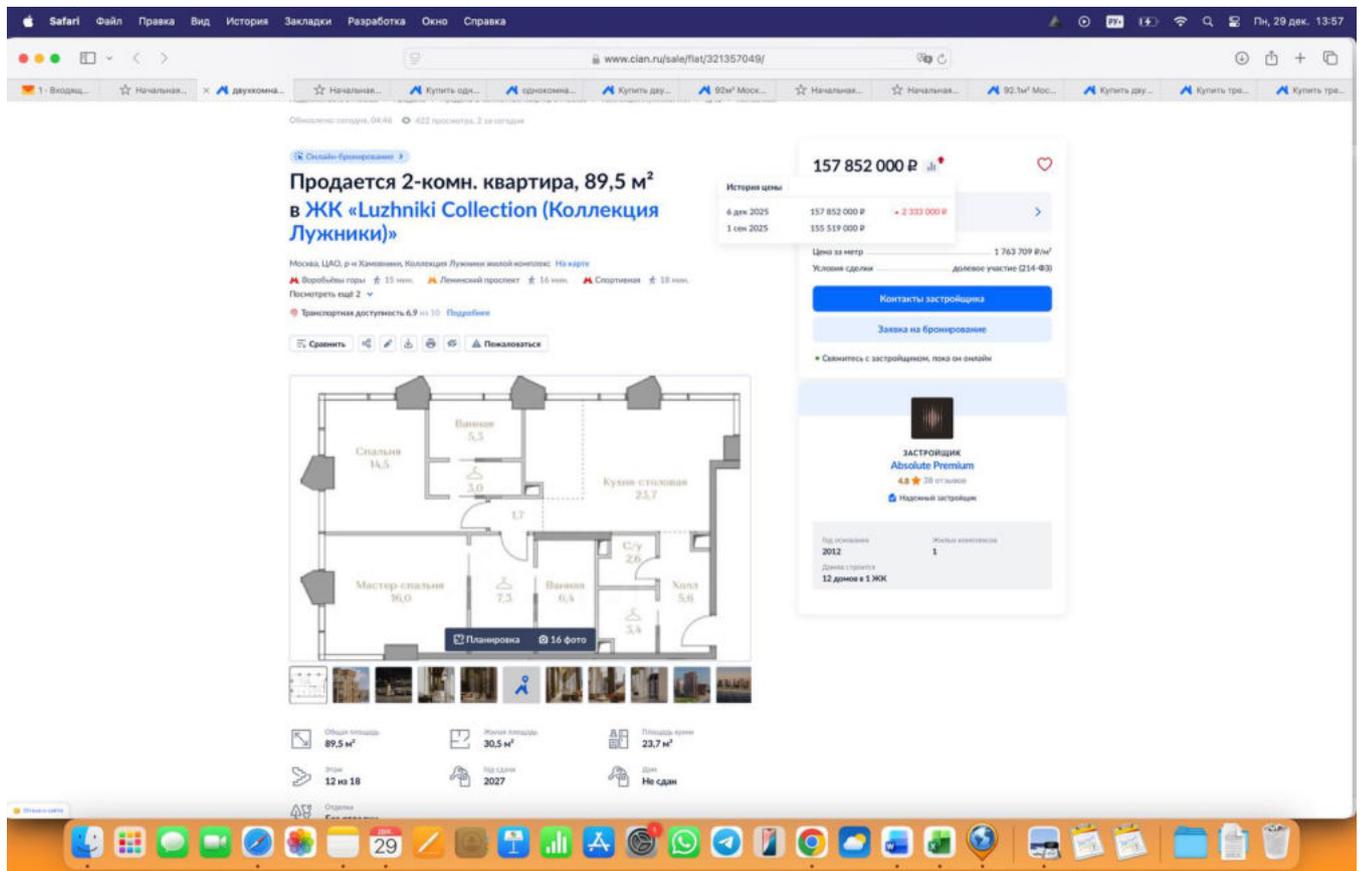
LUZHNIKI COLLECTION - это эксклюзивный адрес от «АБСОЛЮТ ПРЕМИУМ» в единственном месте Хамовников для тех, кто привык инвестировать в исключительный комфорт жизни и предельно внимательно относится к этим инвестициям.



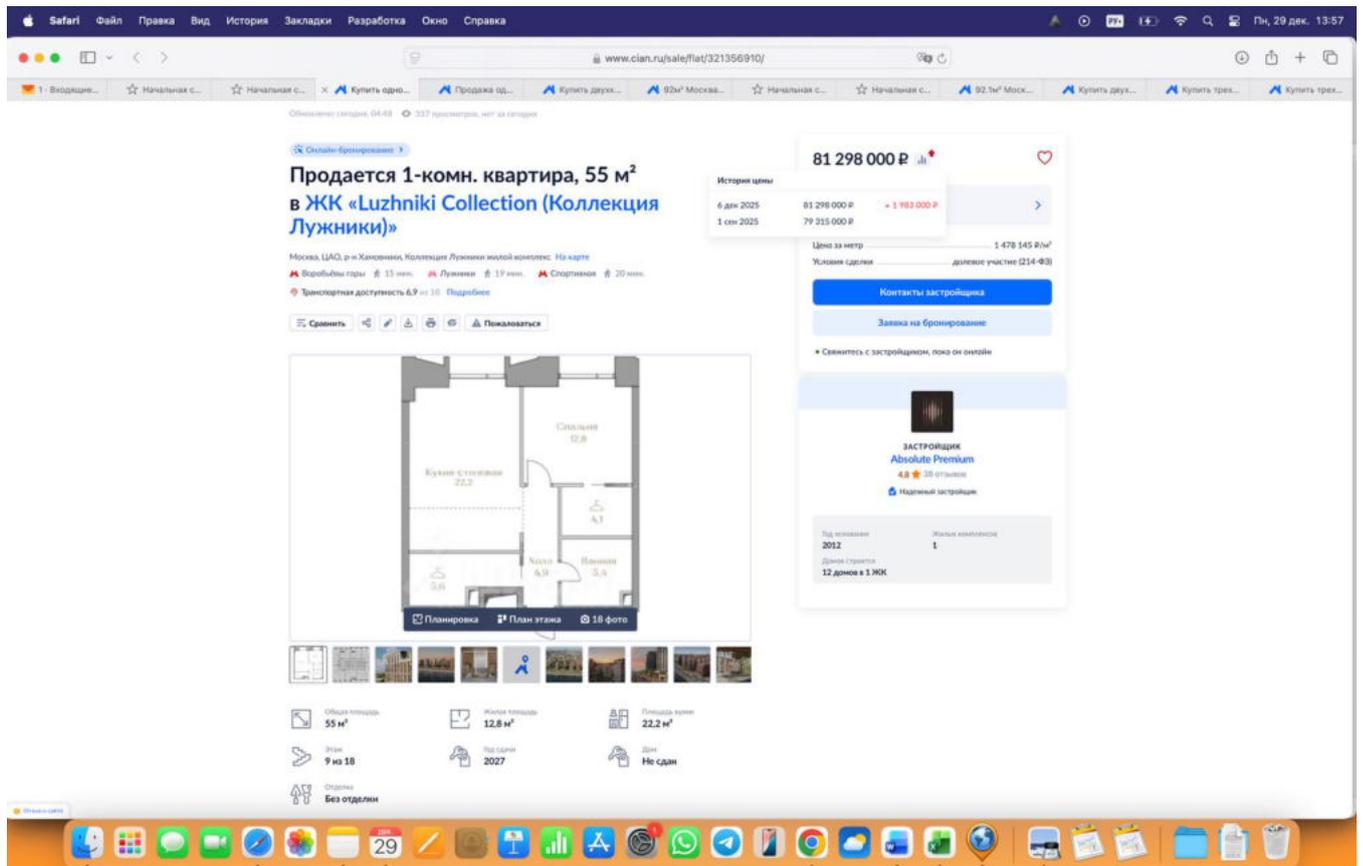
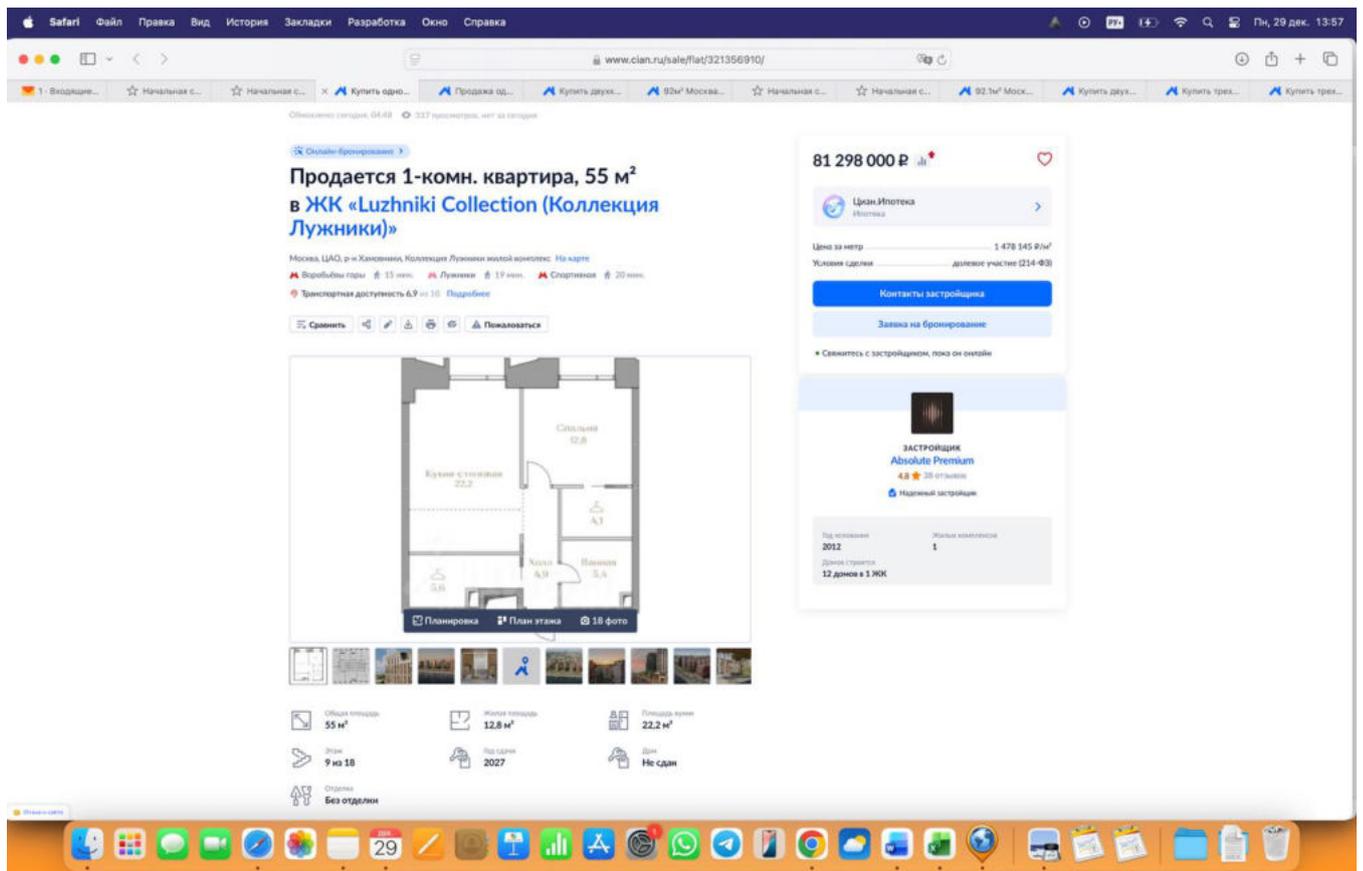


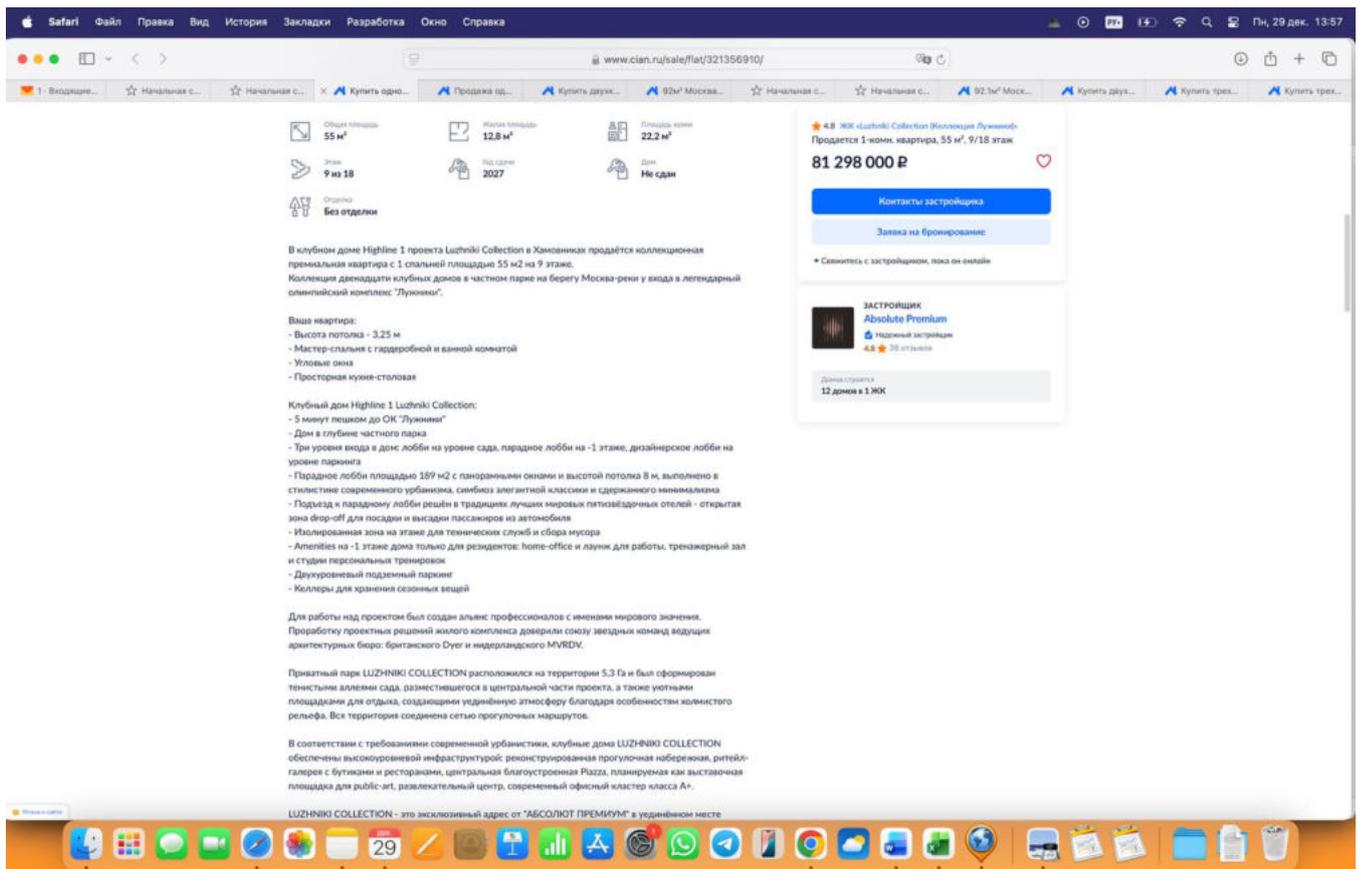
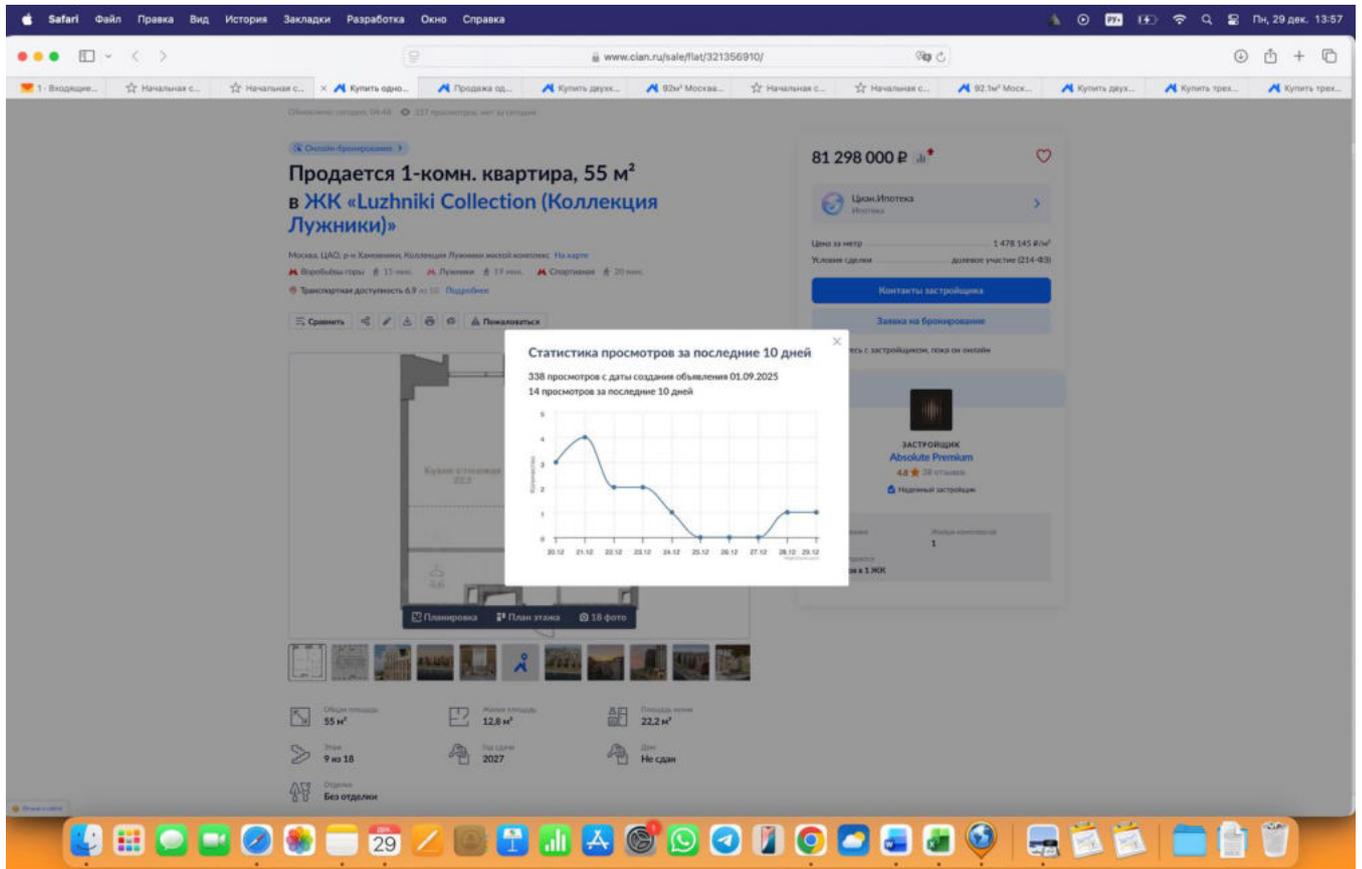


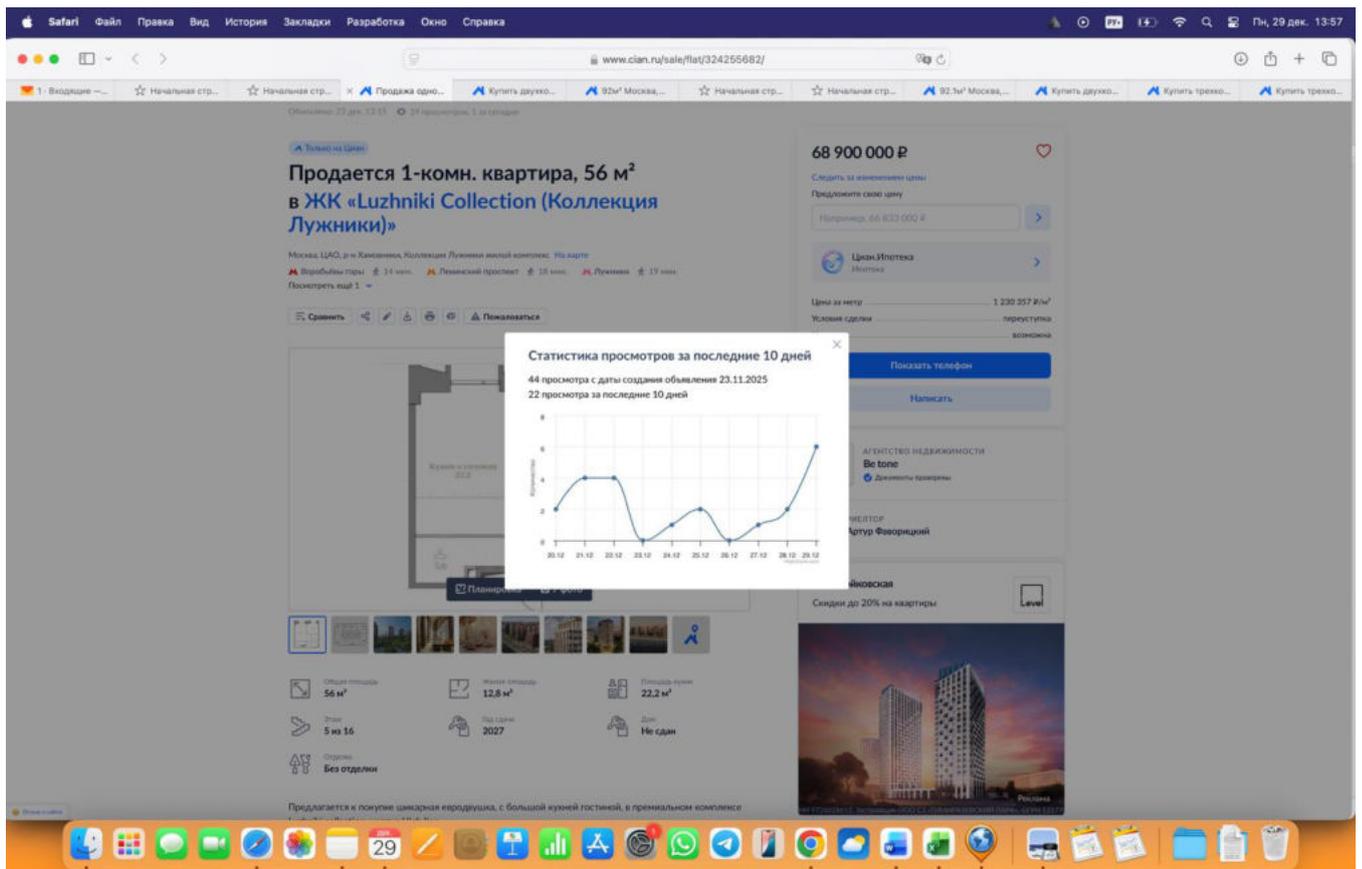
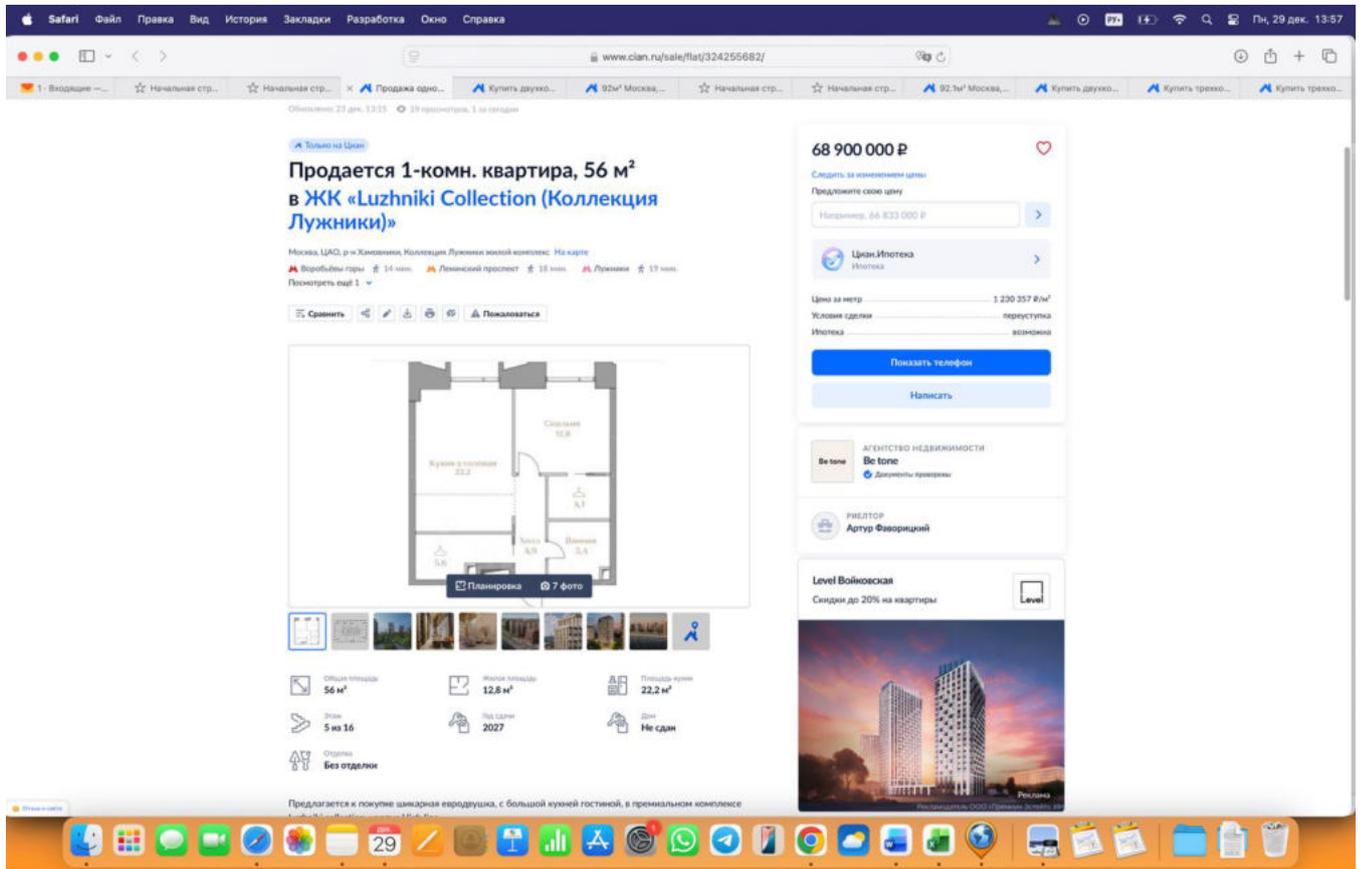


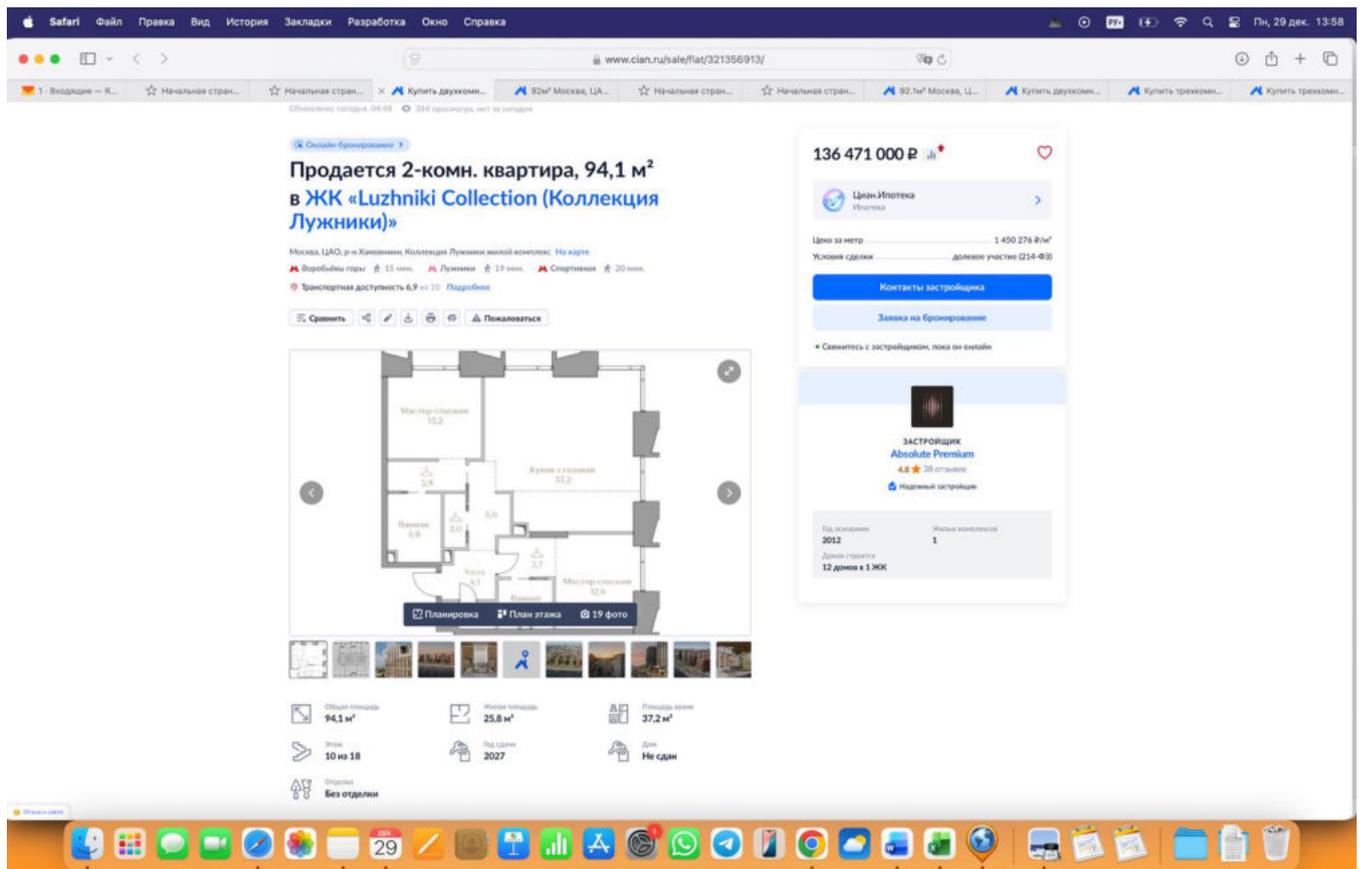
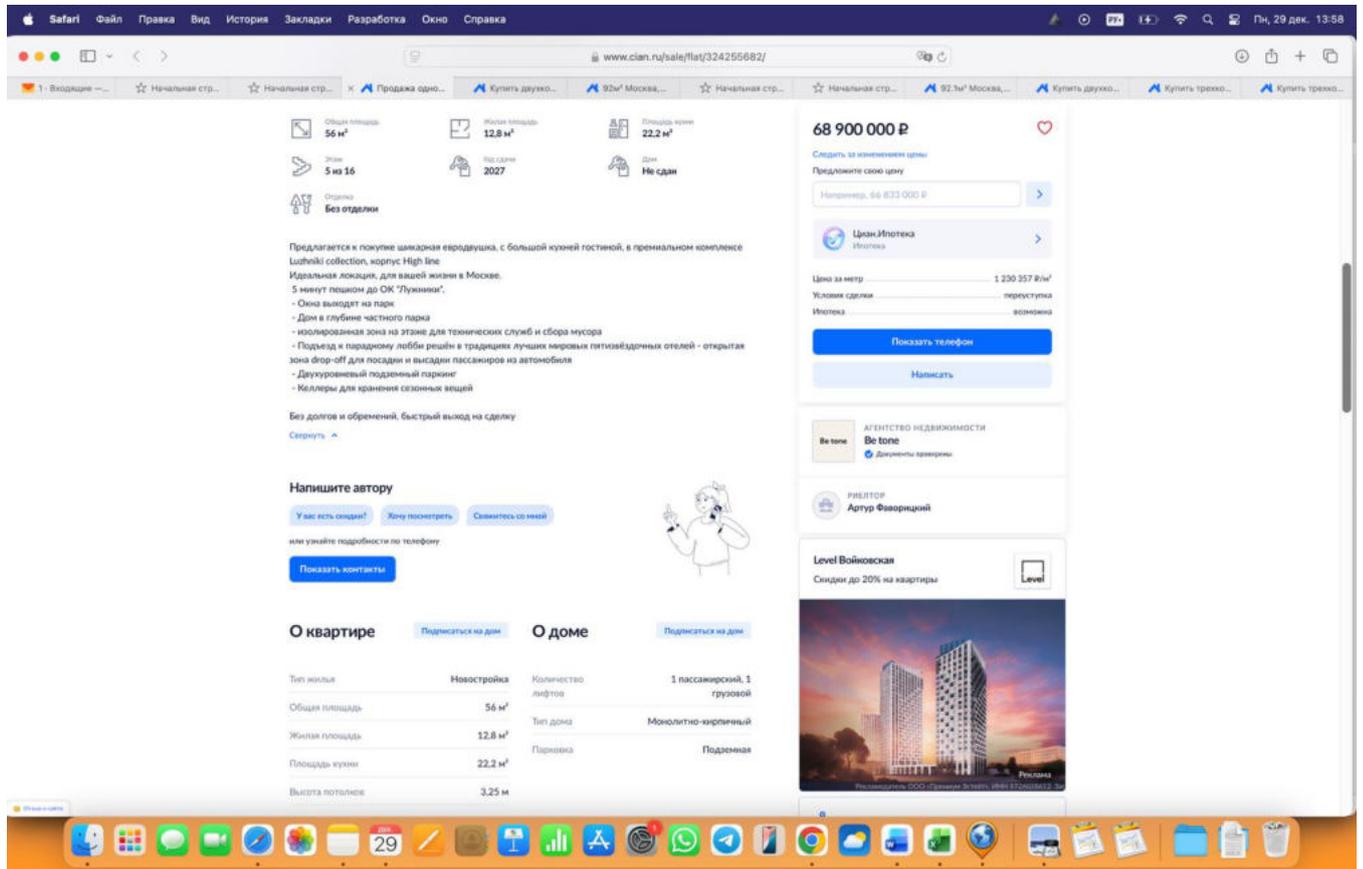


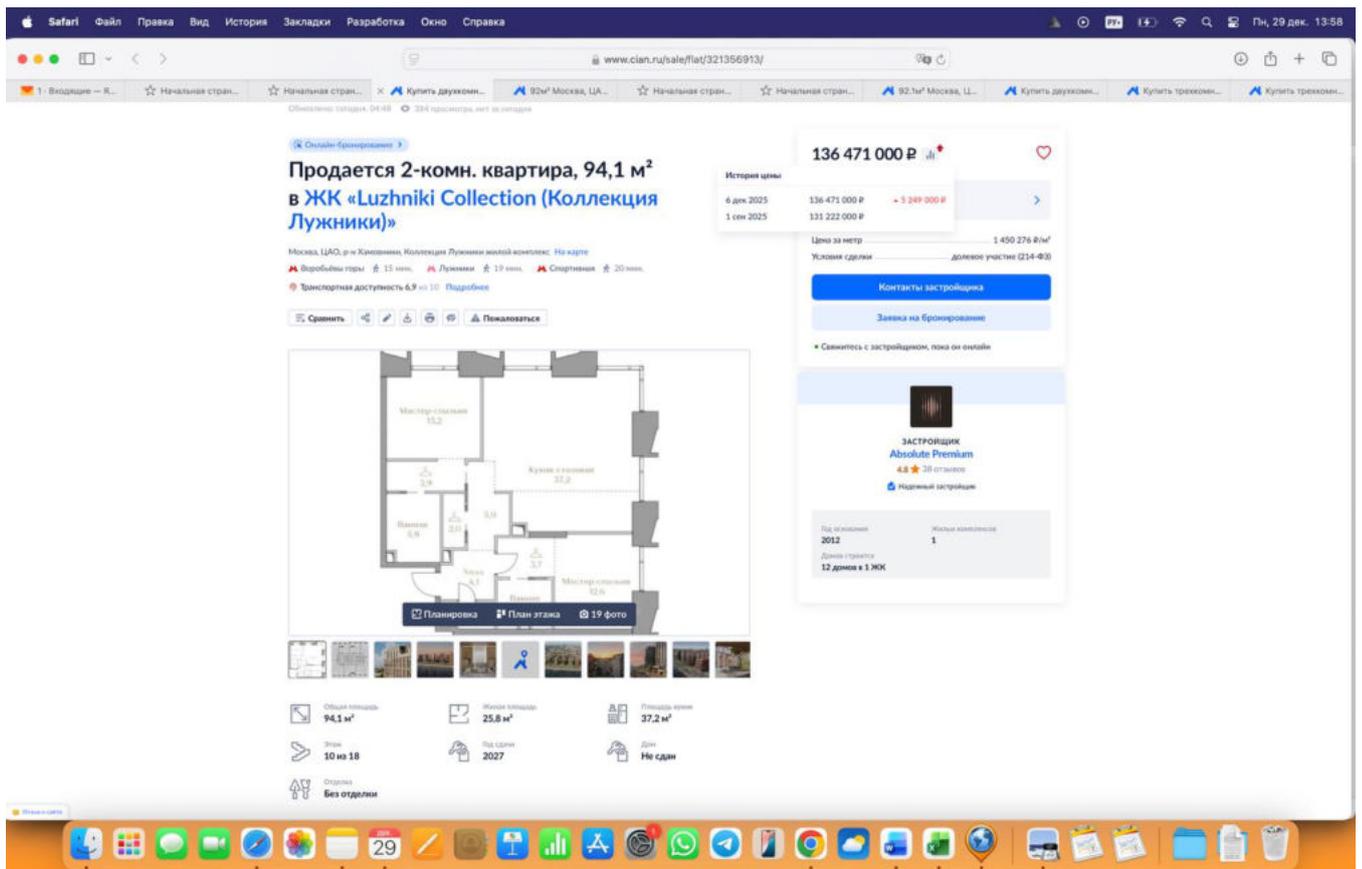
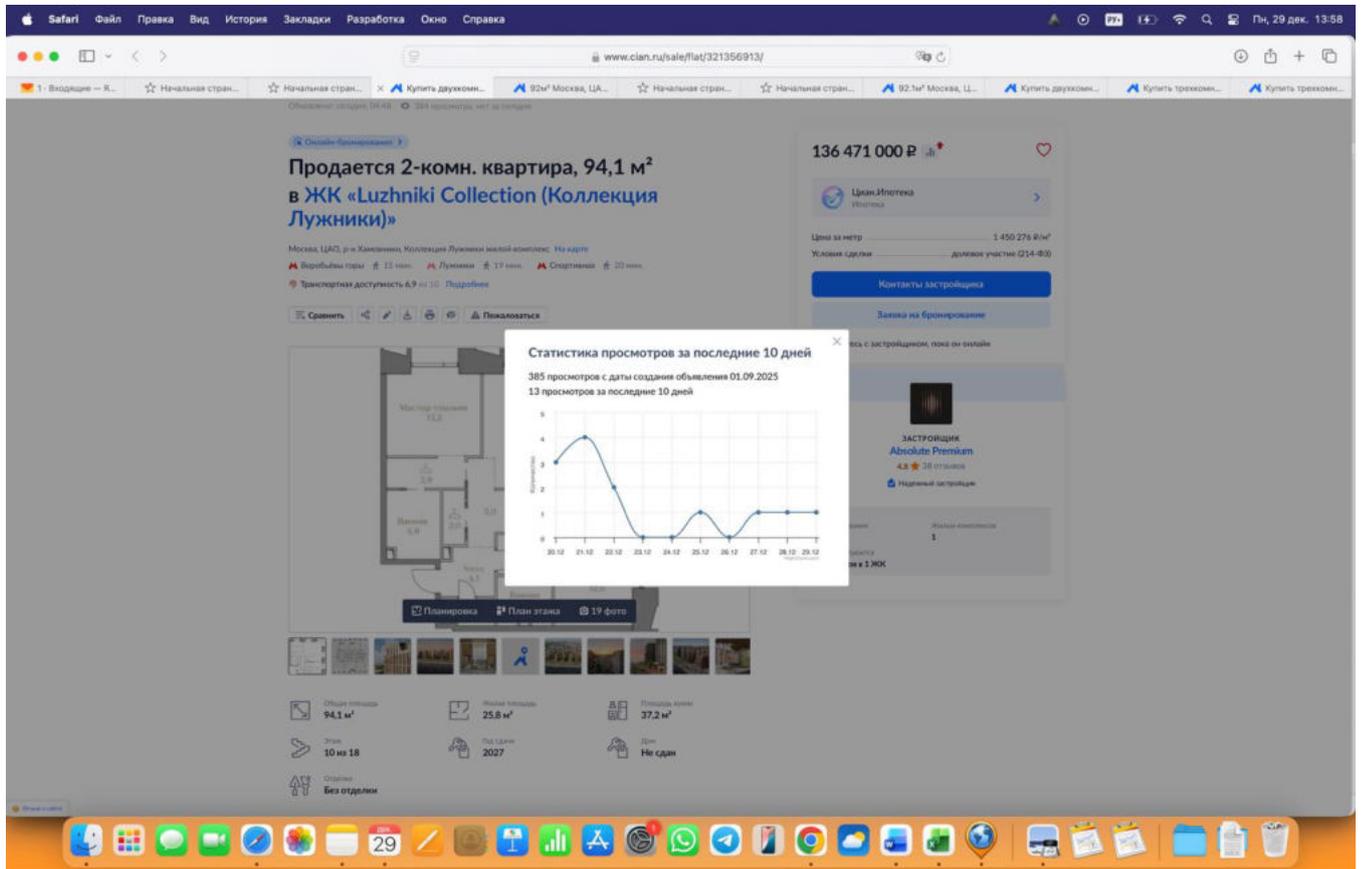
Аналоги, использованные для объектов оценки №3, 7, 8, 14

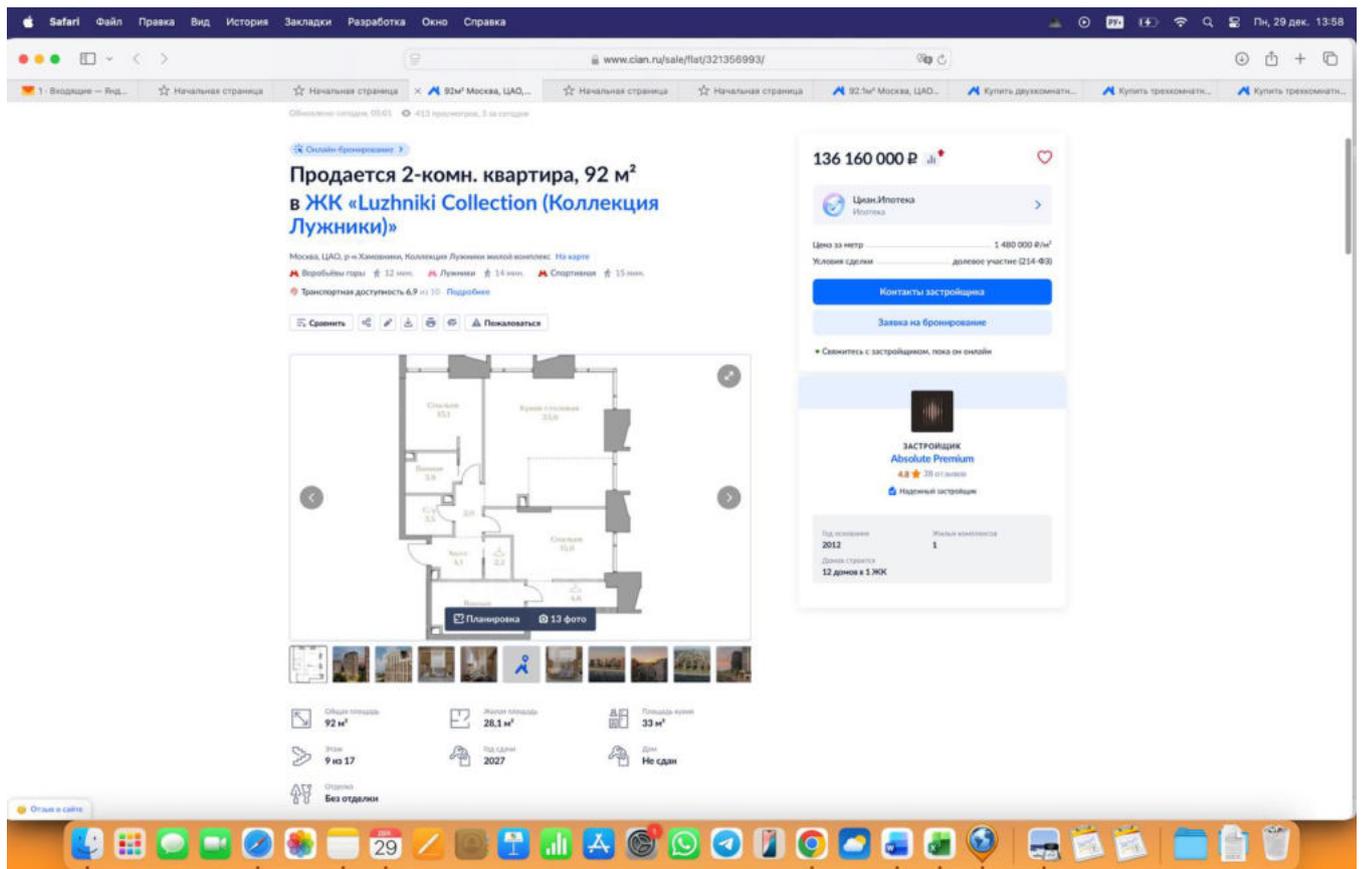
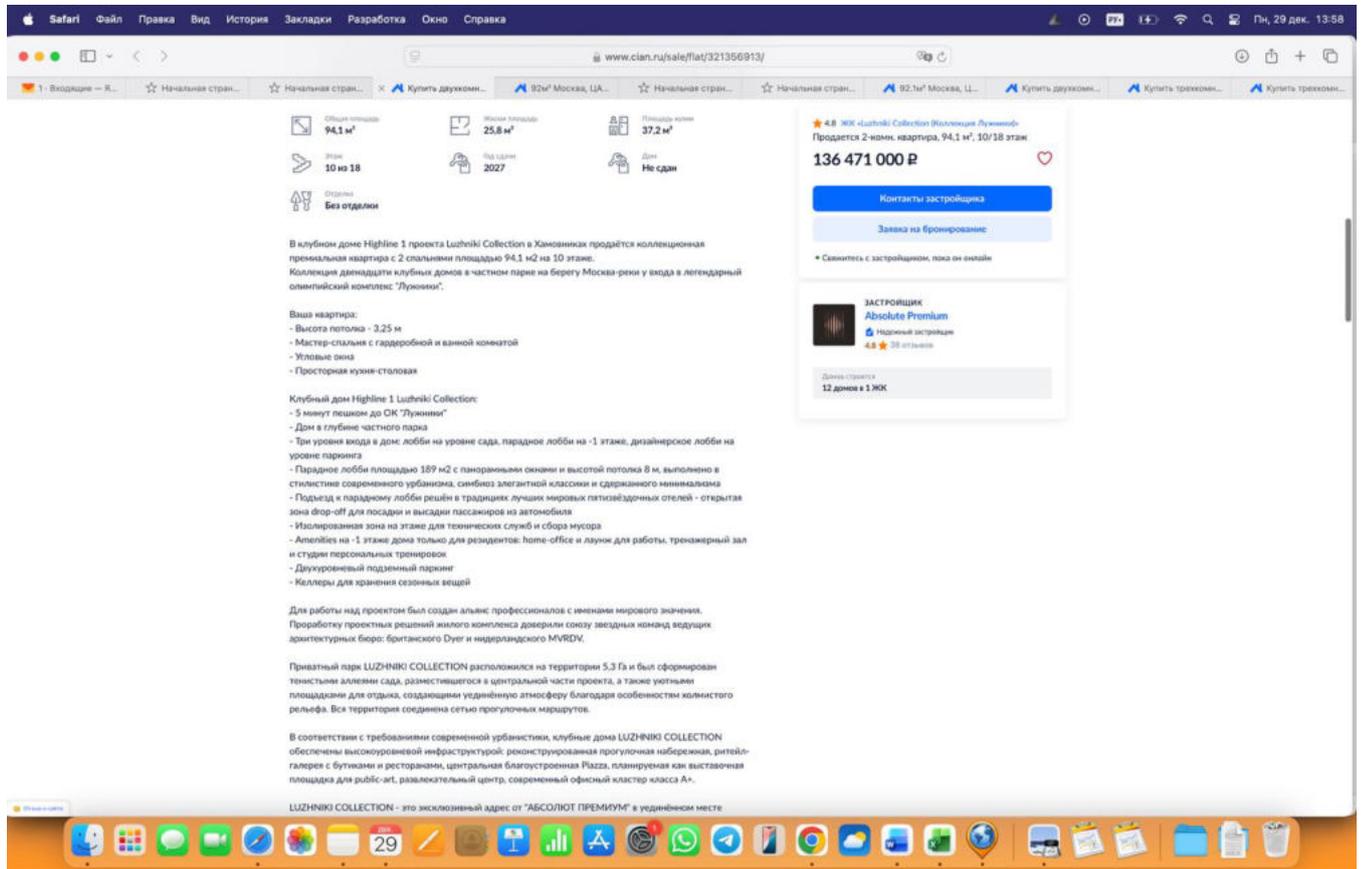


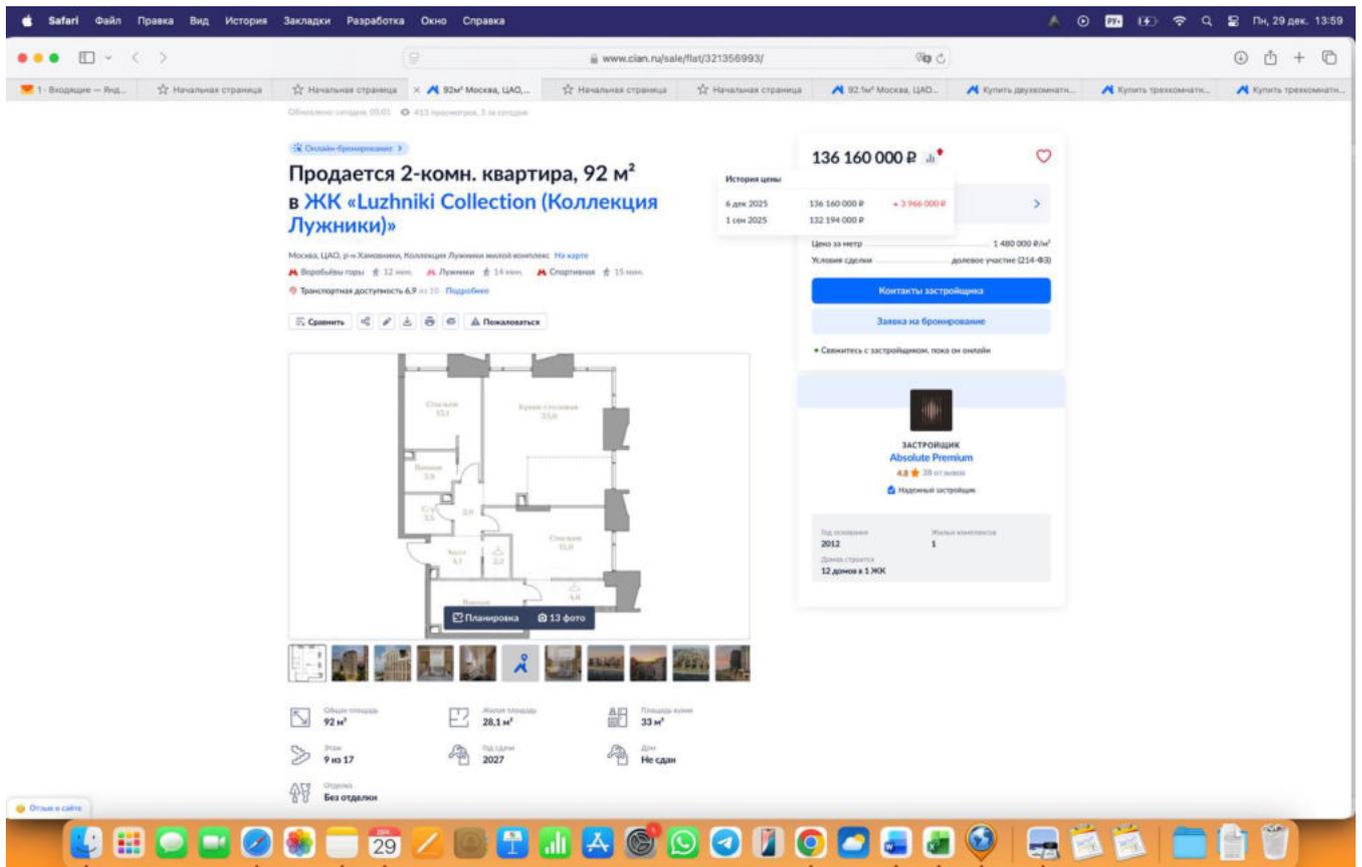
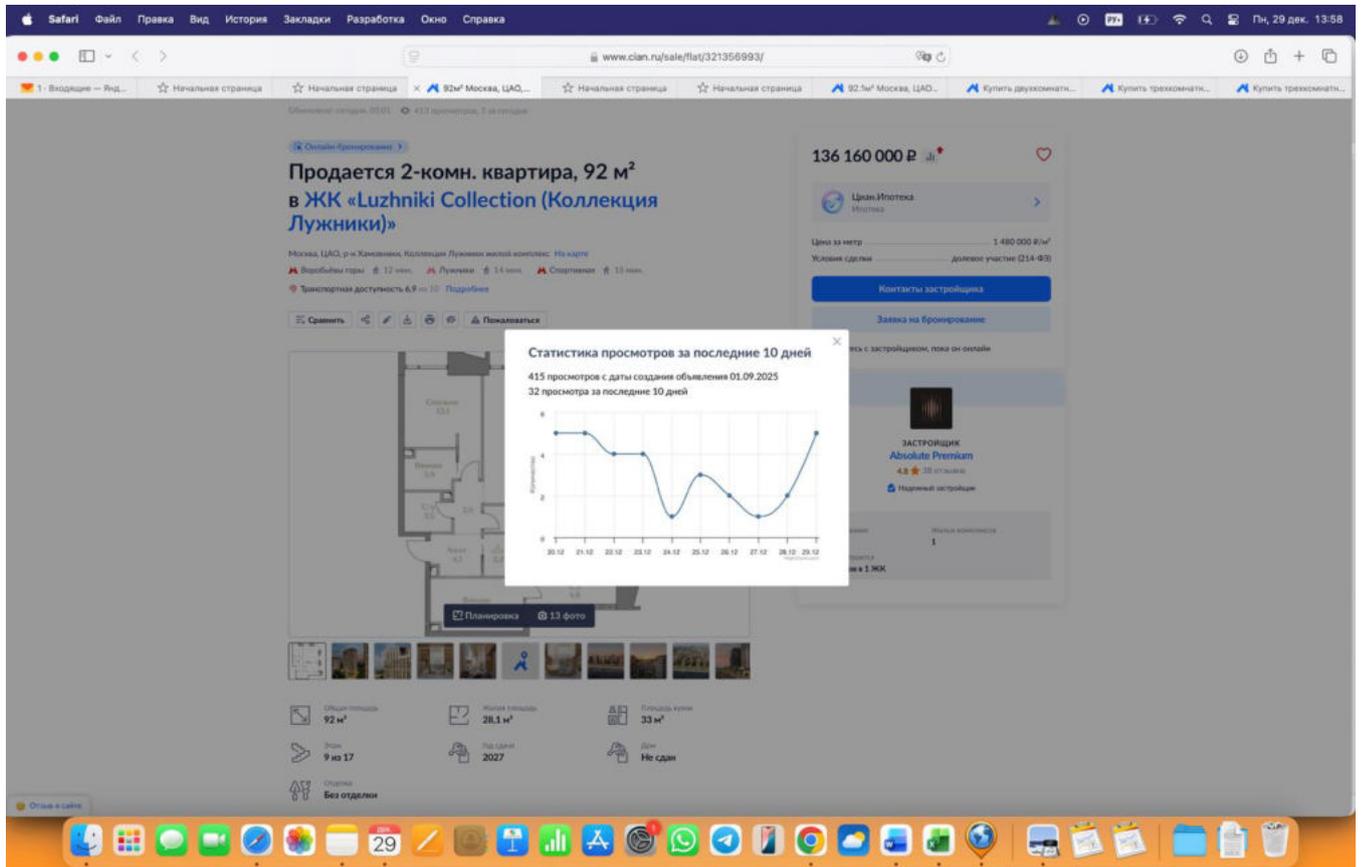


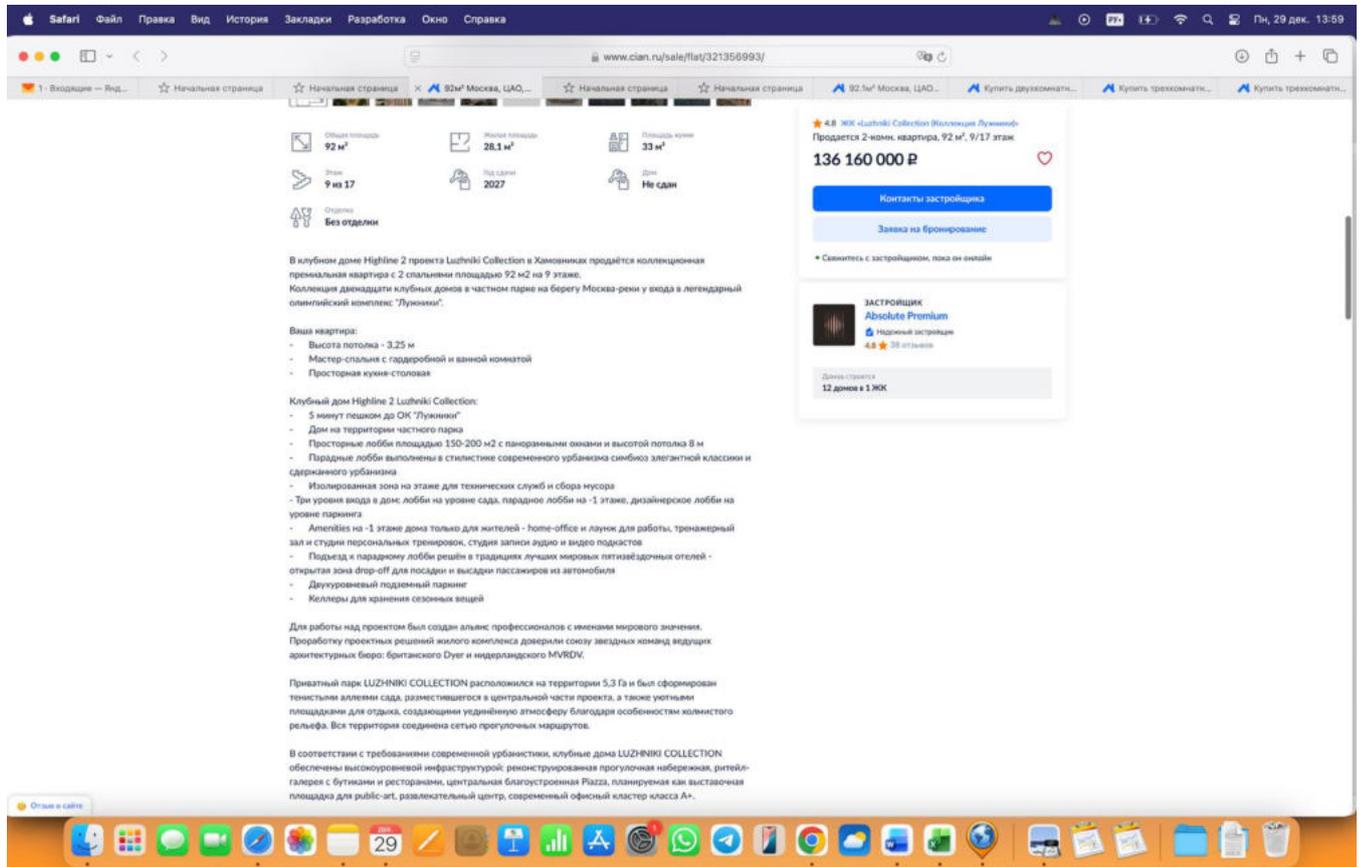




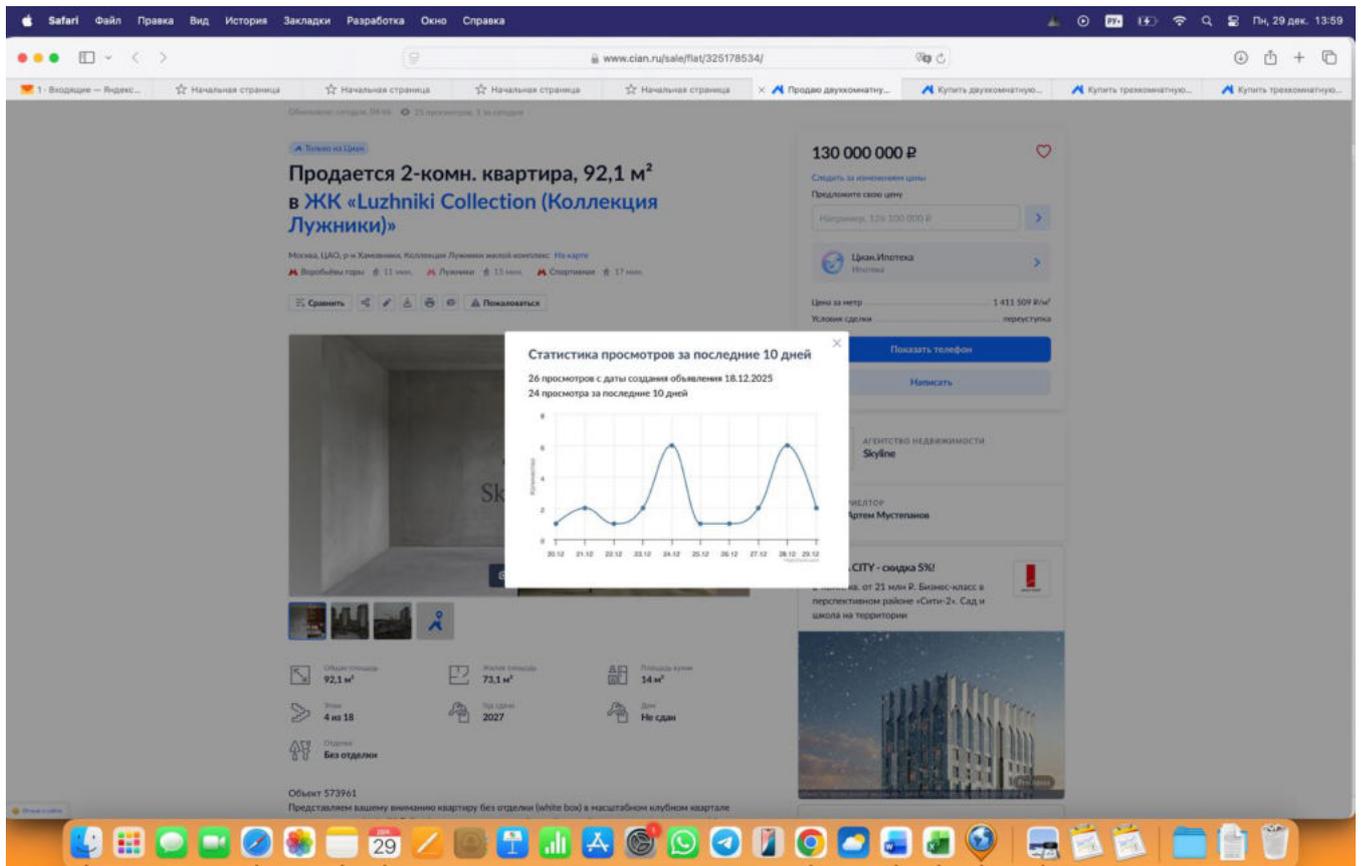
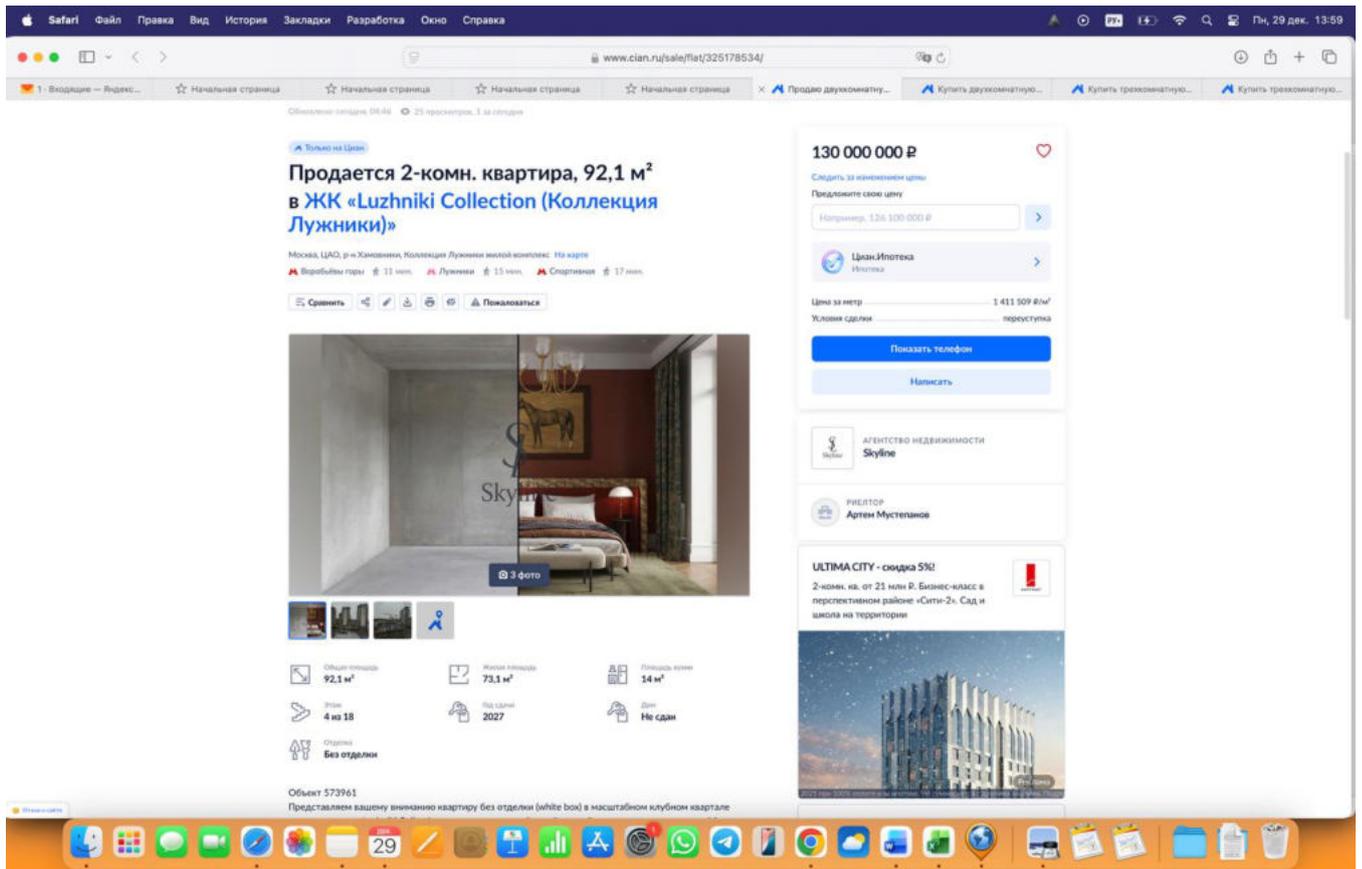


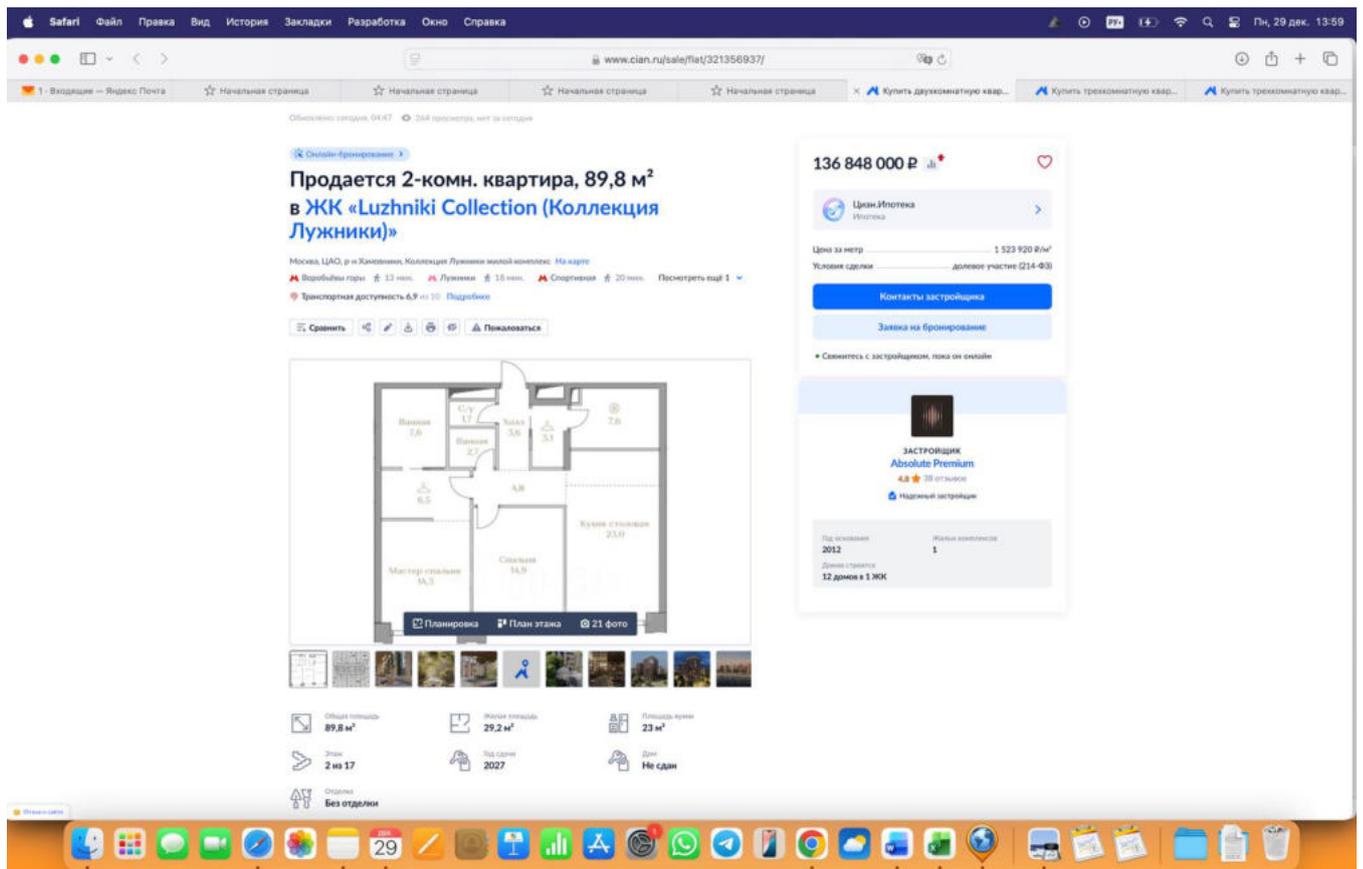
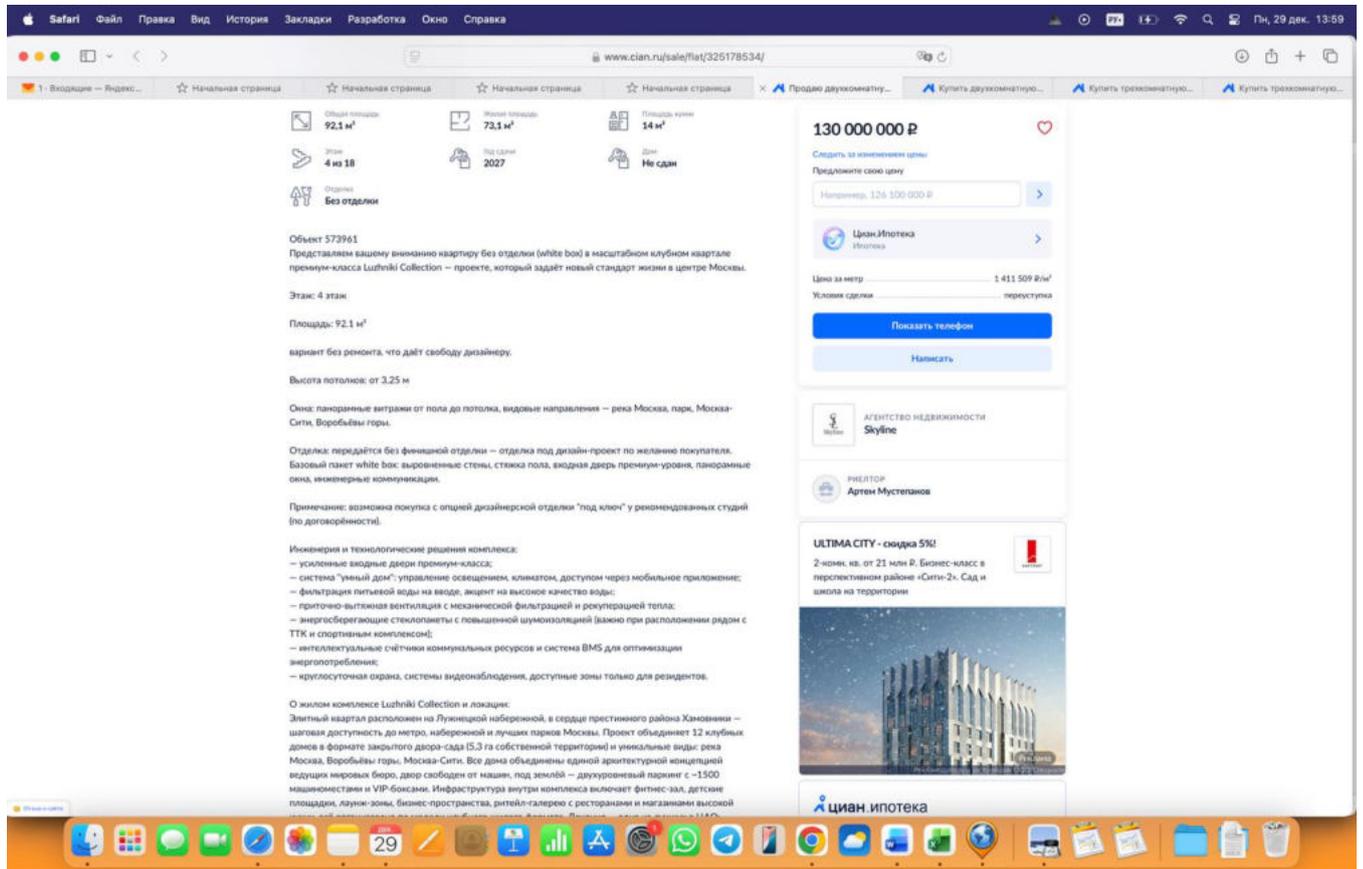


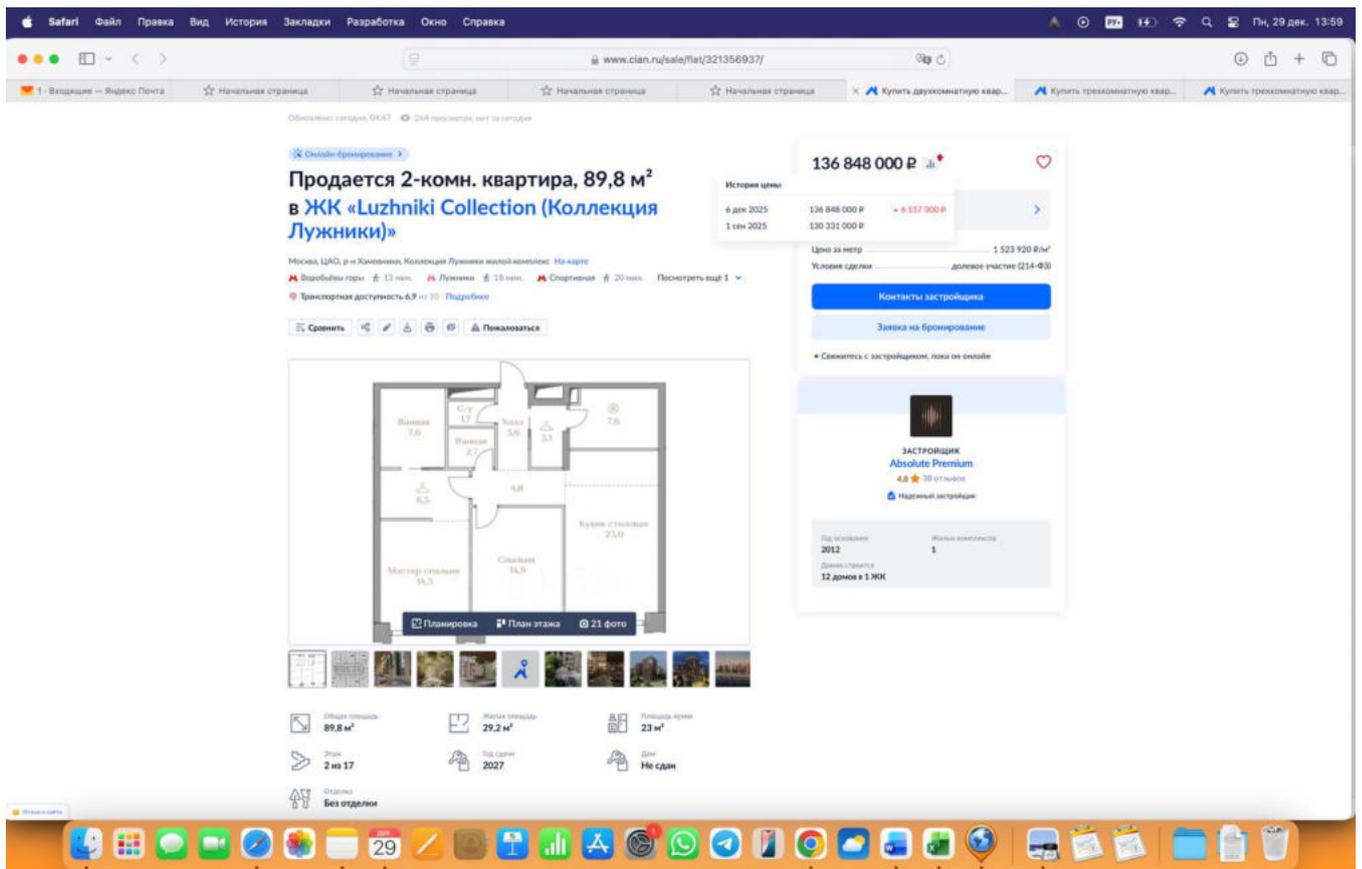
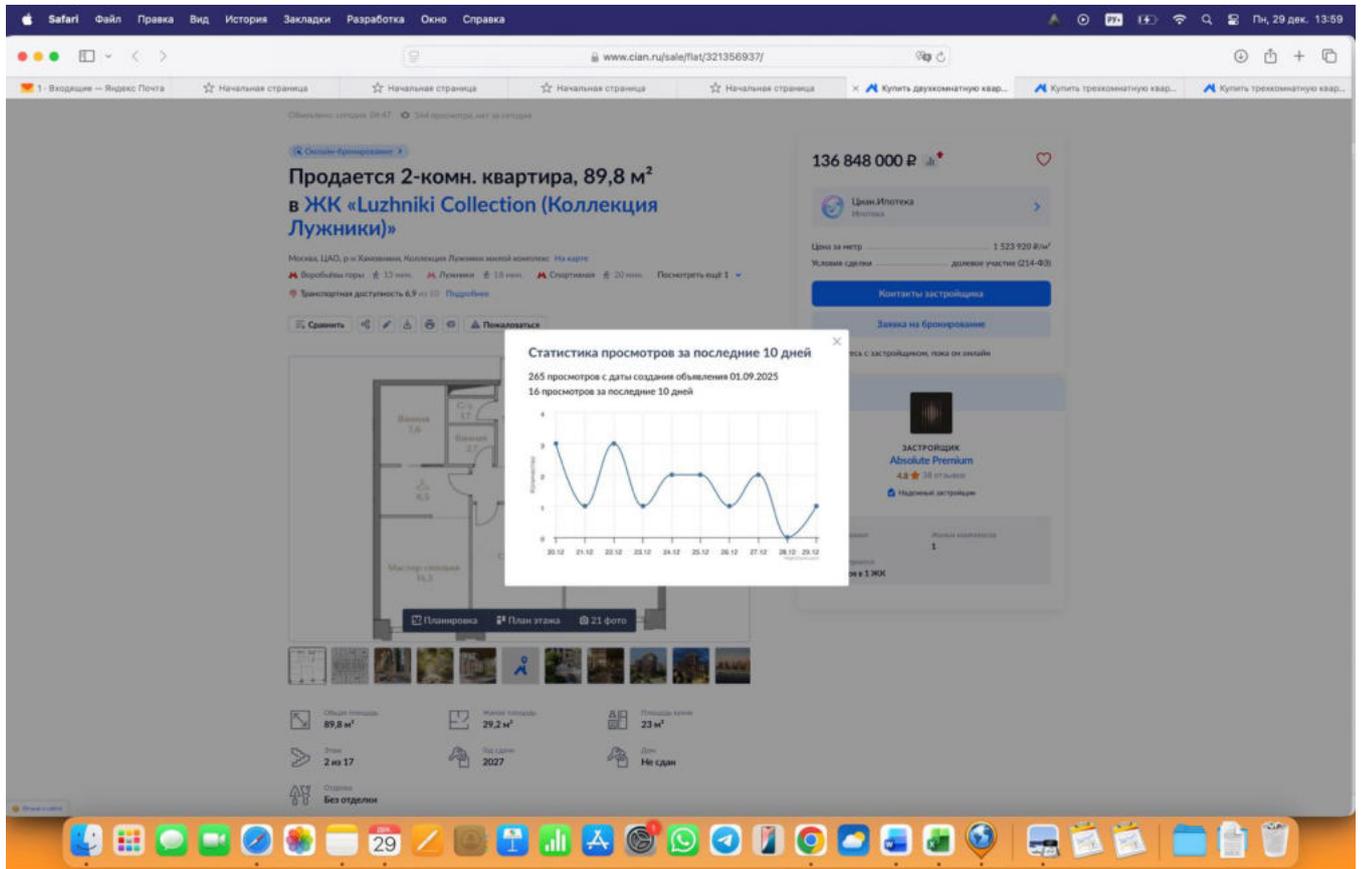


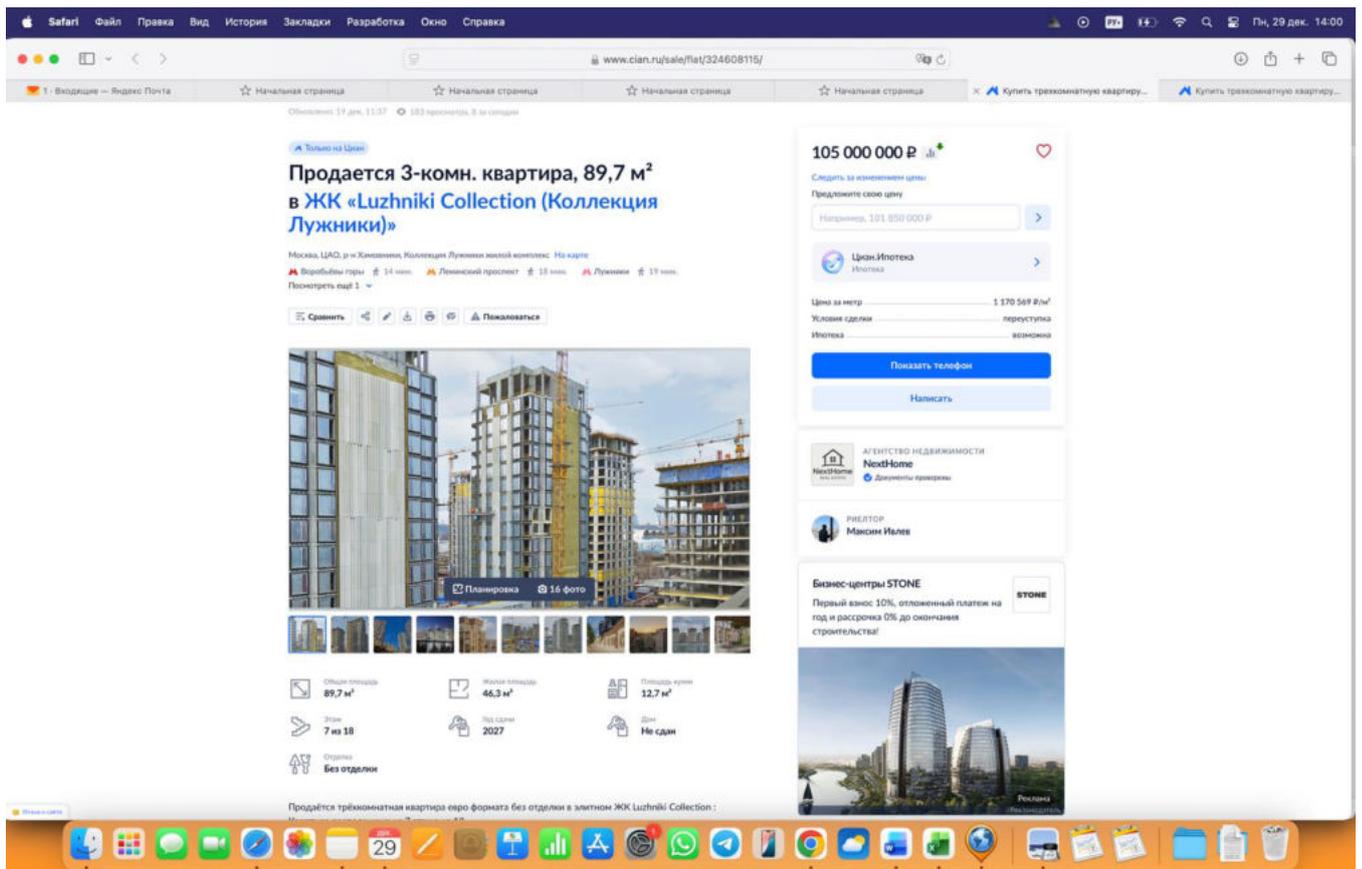
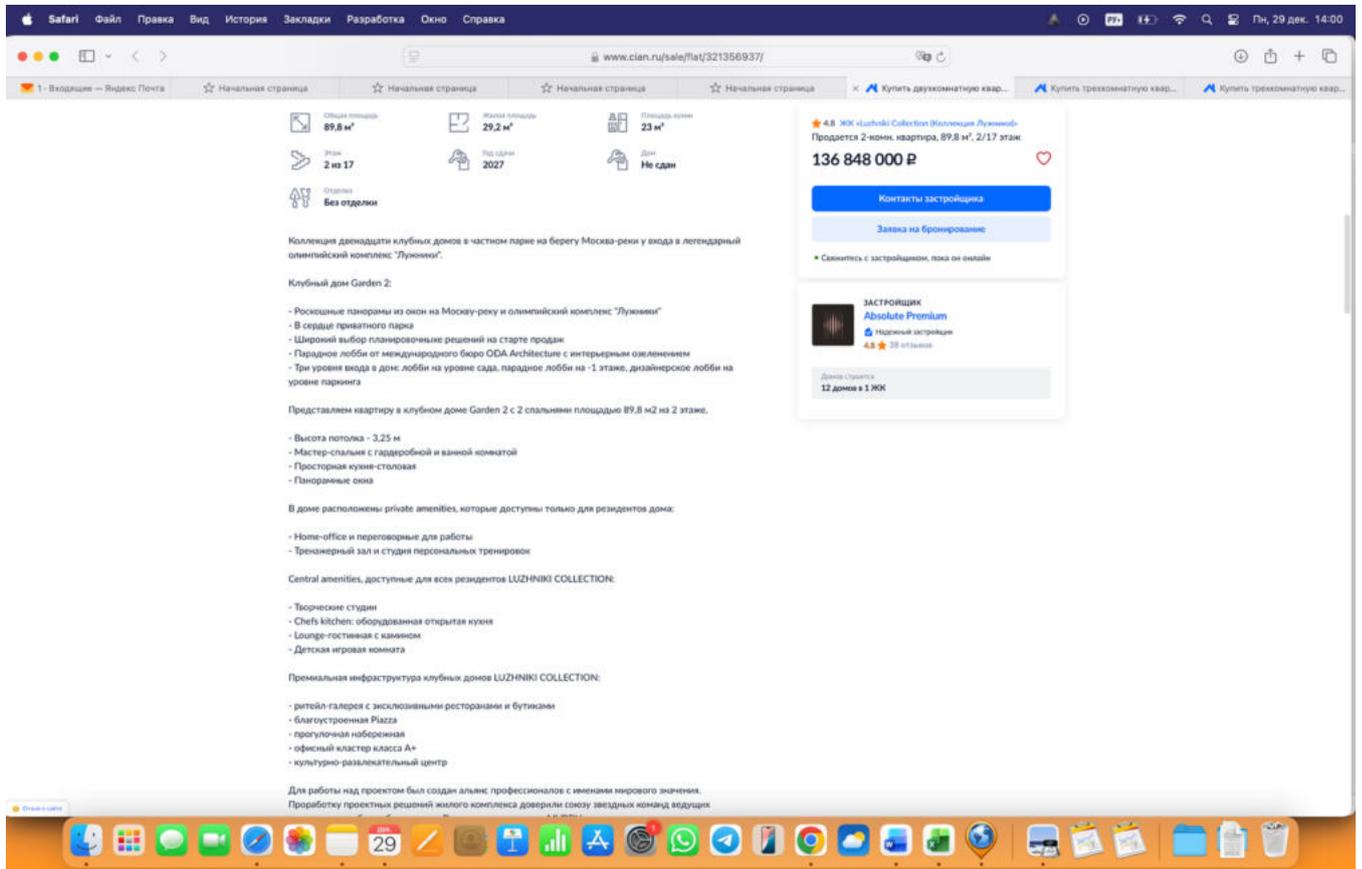


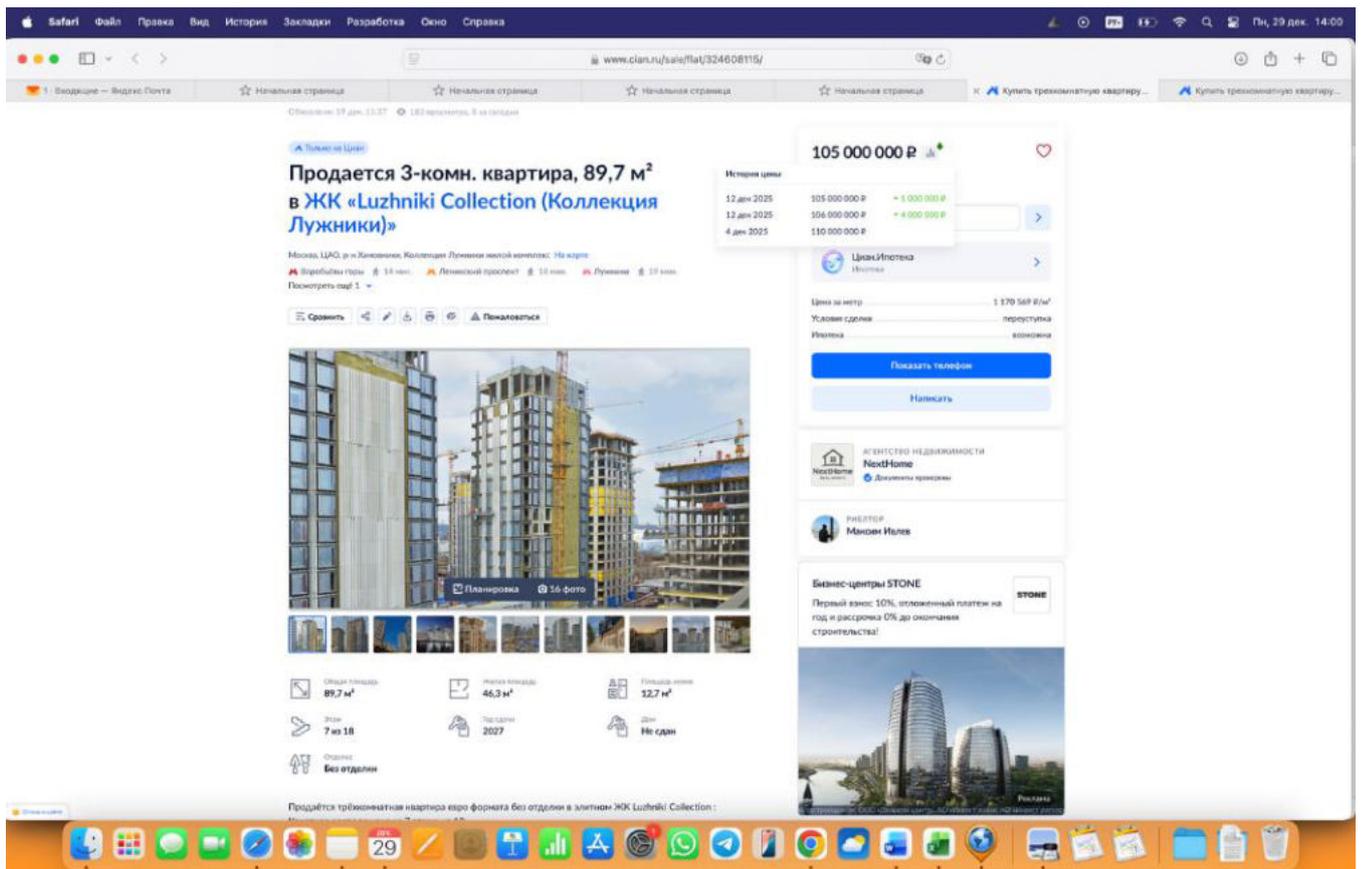
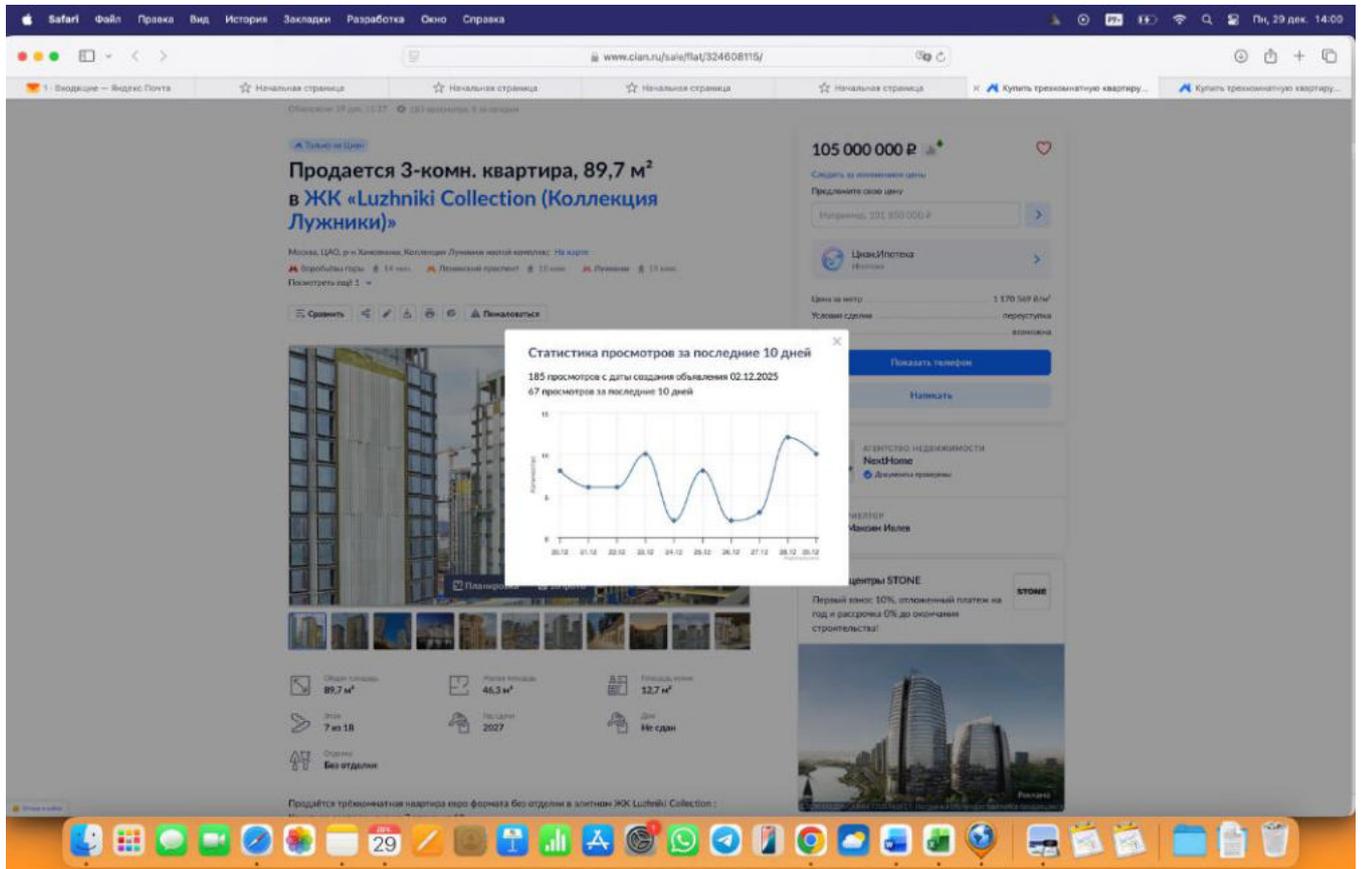
Аналоги, использованные для объектов оценки № 4, 5, 9, 11, 18





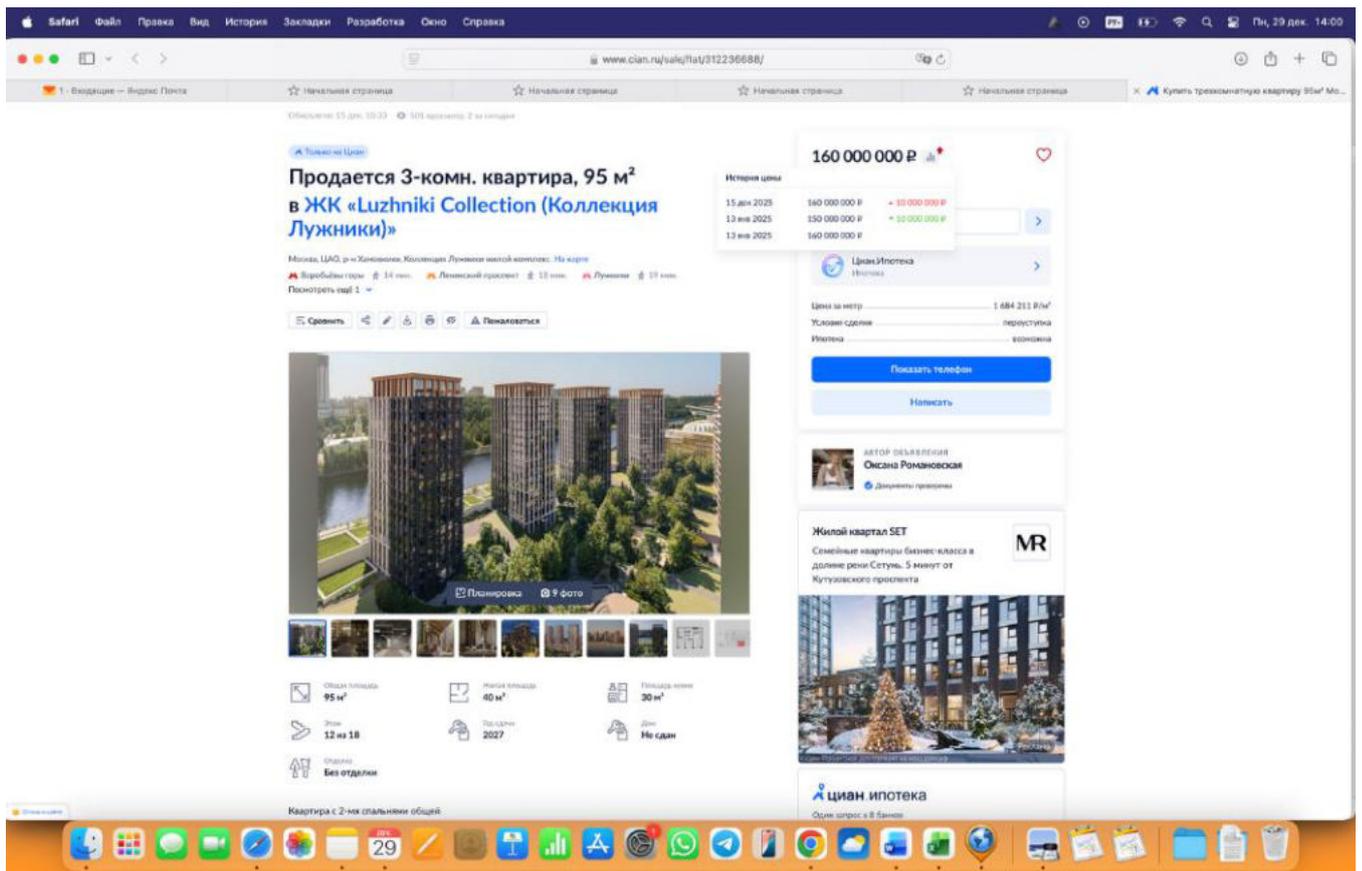
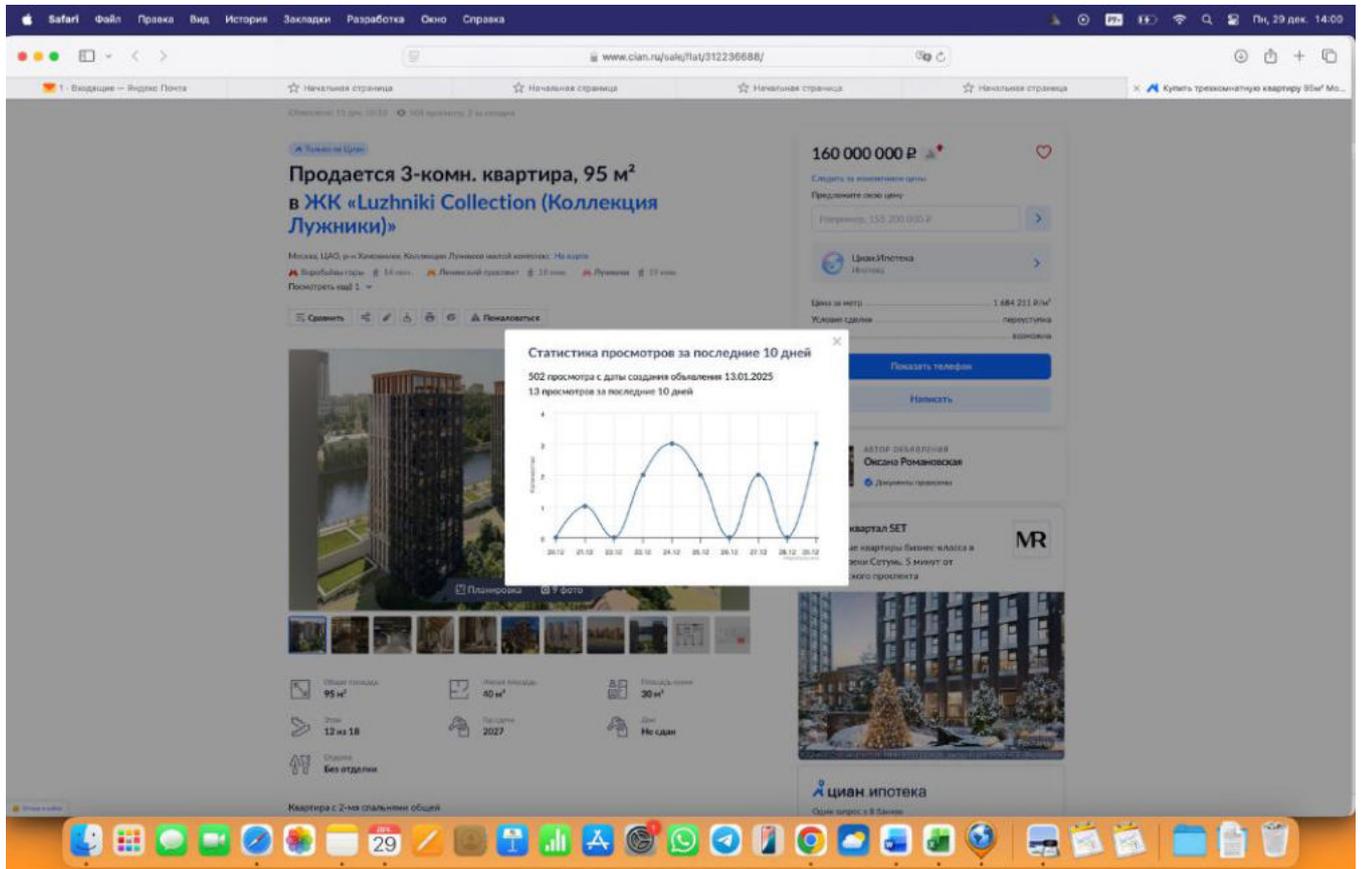


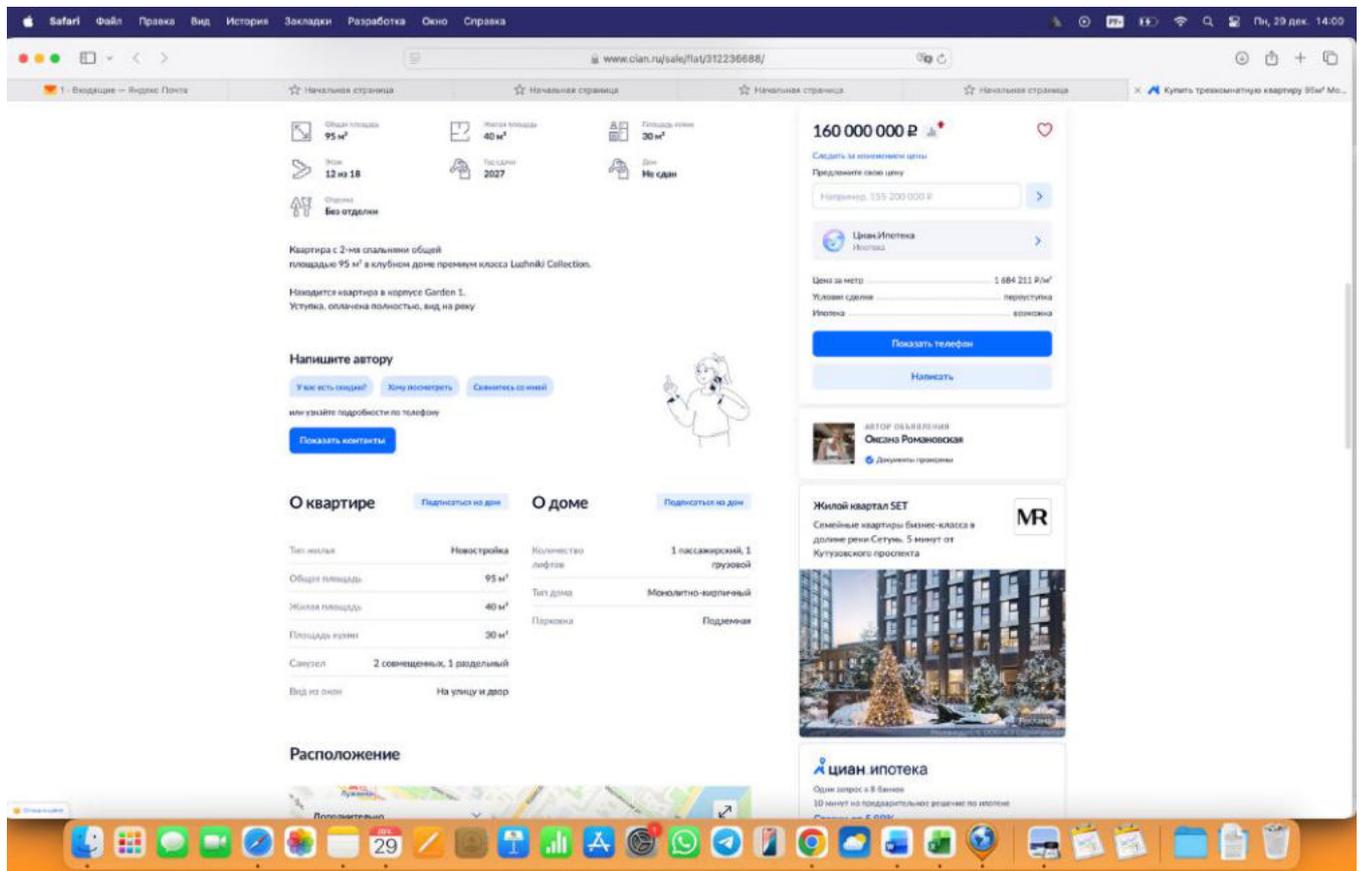




The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru/sale/flat/324608115/. The listing is for a 3-bedroom apartment in the Luzhniki Collection complex. The price is 105,000,000 RUB. Key features include a floor area of 89.7 m², 7 floors, and no separate entrance. The apartment is located on the 7th floor of a 18-story building. The listing includes a detailed description of the property, its location, and the surrounding area. The description mentions that the complex consists of 12 buildings, with a maximum distance between them of 80 meters. It also highlights the proximity to the Luzhniki sports park and the Luzhniki embankment. The listing is presented by the agency NextHome, with a realtor named Maxim Malov. The listing is also featured in the Stone business centers section.

The screenshot shows a real estate listing on the website www.cian.ru/sale/flat/312296688/. The listing is for a 3-bedroom apartment in the Luzhniki Collection complex. The price is 160,000,000 RUB. Key features include a floor area of 95 m², 12 floors, and no separate entrance. The apartment is located on the 12th floor of an 18-story building. The listing includes a detailed description of the property, its location, and the surrounding area. The description mentions that the complex consists of 12 buildings, with a maximum distance between them of 80 meters. It also highlights the proximity to the Luzhniki sports park and the Luzhniki embankment. The listing is presented by the agency NextHome, with a realtor named Oksana Romanovskaya. The listing is also featured in the SET residential quarter section.





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@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана
по заявлению
Амбарова Александра Юрьевича
(Ф.И.О. заявителя или имени индивидуального предпринимателя)

о том, что **Амбаров Александр Юрьевич**
(Ф.И.О. заявителя)

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. №031084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Амбарову Александру Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - КА1

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
169 (сто шестьдесят девять) листов

Печать/подпись _____

