



# ОТЧЕТ № 350/24

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

Дата оценки по состоянию на: «29» марта 2024 г.

г. Москва 2024 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 350/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 19 от «26» марта 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 350/24 и Приложений, составленных «29» марта 2024 г.

### Краткое изложение основных фактов и выводов

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



	<p>характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 10 Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>	
Адрес	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости имущественных прав	
<b>Сведения об оценке стоимости</b>		
Дата оценки	«29» марта 2024 г.	
Дата осмотра	«28» марта 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «26» марта 2024 г.- «29» марта 2024 г.	
Дата составления Отчета	«29» марта 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 350/24 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
<b>Используемые стандарты оценки</b>		
<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	от 29 декабря 2020 года
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	70 219 523	Не применялся	70 219 523
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	85 885 686	Не применялся	85 885 686
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	103 199 983	Не применялся	103 199 983
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	108 347 725	Не применялся	108 347 725
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	61 200 940	Не применялся	61 200 940
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	66 816 449	Не применялся	66 816 449

№ 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	73 239 629	Не применялся	73 239 629
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	85 185 222	Не применялся	85 185 222
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	108 674 566	Не применялся	108 674 566
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	100 524 564	Не применялся	100 524 564
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	116 745 857	Не применялся	116 745 857
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904

№ 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	
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	53 780 382	Не применялся	53 780 382
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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	64 477 688	Не применялся	64 477 688
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	78 801 312	Не применялся	78 801 312
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	66 003 312	Не применялся	66 003 312
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	66 083 608	Не применялся	66 083 608

№ 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	
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	84 391 096	Не применялся	84 391 096
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	84 391 096	Не применялся	84 391 096
			<b>1 822 337 678</b>		<b>1 822 337 678</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 822 337 678 (один миллиард восемьсот двадцать два миллиона триста тридцать семь тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей (НДС не облагается)**

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

Специалист оценщик:

 А.Ю. Амбаров

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

  
 М.С. Сидоренко



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>10</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	10
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	14
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	15
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ.....	16
1.5. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	16
1.6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	17
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	23
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	24
1.9. КЛАССИФИКАЦИЯ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ .....	25
1.10. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	26
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>27</b>
2.1. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО КОМПЛЕКСА.....	27
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ .....	28
2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....</b>	<b>35</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	35
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	40
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	45
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	52
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>53</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>54</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	54
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	55
5.4. ВЫВОДЫ.....	55
<b>5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>56</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	58
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	114
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>115</b>
<b>7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>120</b>
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>121</b>
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	121
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	121

# 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

## 1.1. Задание на оценку

Таблица 1.1

Объекты оценки	<p><b>Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</li> <li>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и</li> </ul>
----------------	---



	<p>Проектный номер: В1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p> <p>- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.</p>
Адрес (местоположение) объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	<p>Предпосылки справедливой стоимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Предполагается сделка с объектом оценки.</li> <li>• Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники).</li> <li>• Дата оценки - «29» марта 2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«29» марта 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «26» марта 2024 г. - «29» марта 2024 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«28» марта 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Задаaniem на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Задаанию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету)</li> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 г. (см. Приложение к Отчету)</li> </ul>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### 1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

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

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018

**1.5. Сведения об Оценщике****Таблица 1.4**

Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рошинская, дом. 4, эт. 5 пом. 1а, ком. 1, оф. 25
Контактный телефон	+7(961) 8116013
Адрес электронной почты	ambarov87@yandex.ru
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков». Регистрационный № 009726 от 14.12.2015 г. адрес РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-1 №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность оценщика застрахована на основании полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/500048/23; страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 15.05.2023 г. Период действия с 29.05.2023 г. по 28.05.2024 г. Страховая сумма - 5 млн руб. Гражданская ответственность компании Исполнителя застрахована в соответствии с полисом страхования к договору № 93/23/134/982 от 15.11.2023 г. выданного ПАО СК «Росгосстрах». Период действия с 13.12.2023 г. до 12.12.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 3 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



## 1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 350/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 19 от «26» марта 2024 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	«29» марта 2024 г.
Дата осмотра имущества	«28» марта 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «26» марта 2024 г.- «29» марта 2024 г.
Дата составления отчета	«29» марта 2024 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

## Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.6

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

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

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

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	70 219 523	Не применялся	70 219 523
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	85 885 686	Не применялся	85 885 686
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	103 199 983	Не применялся	103 199 983
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	108 347 725	Не применялся	108 347 725
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	61 200 940	Не применялся	61 200 940
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	66 816 449	Не применялся	66 816 449
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	73 239 629	Не применялся	73 239 629

№ 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	85 185 222	Не применялся	85 185 222
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	108 674 566	Не применялся	108 674 566
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	100 524 564	Не применялся	100 524 564
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	116 745 857	Не применялся	116 745 857
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904
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	53 780 382	Не применялся	53 780 382

№ 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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	64 477 688	Не применялся	64 477 688
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	78 801 312	Не применялся	78 801 312
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	66 003 312	Не применялся	66 003 312
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	66 083 608	Не применялся	66 083 608
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	84 391 096	Не применялся	84 391 096

№ 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	84 391 096	Не применялся	84 391 096
			<b>1 822 337 678</b>		<b>1 822 337 678</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 822 337 678 (один миллиард восемьсот двадцать два миллиона триста тридцать семь тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей (НДС не облагается)**

### Ограничения и пределы применения полученного результата

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

### 1.7. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

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

### **1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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



### 1.9 Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

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

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

Информация, использованная в расчетах.

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

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

Таблица 1.7

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

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

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

### 2.1. 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 «Тинькофф Лужники Коллекшн».

Таблица 2.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Корпус по классификации Застройщика
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: 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

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки

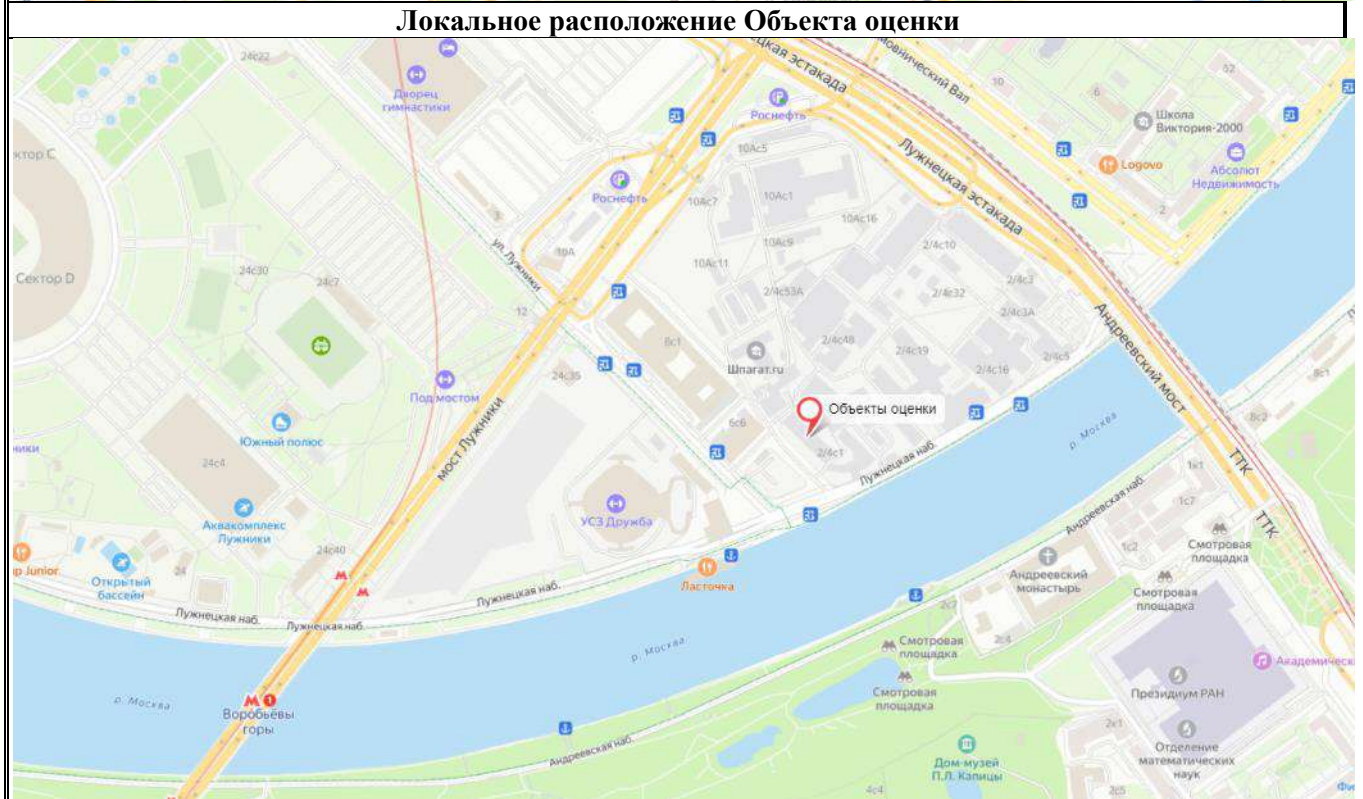
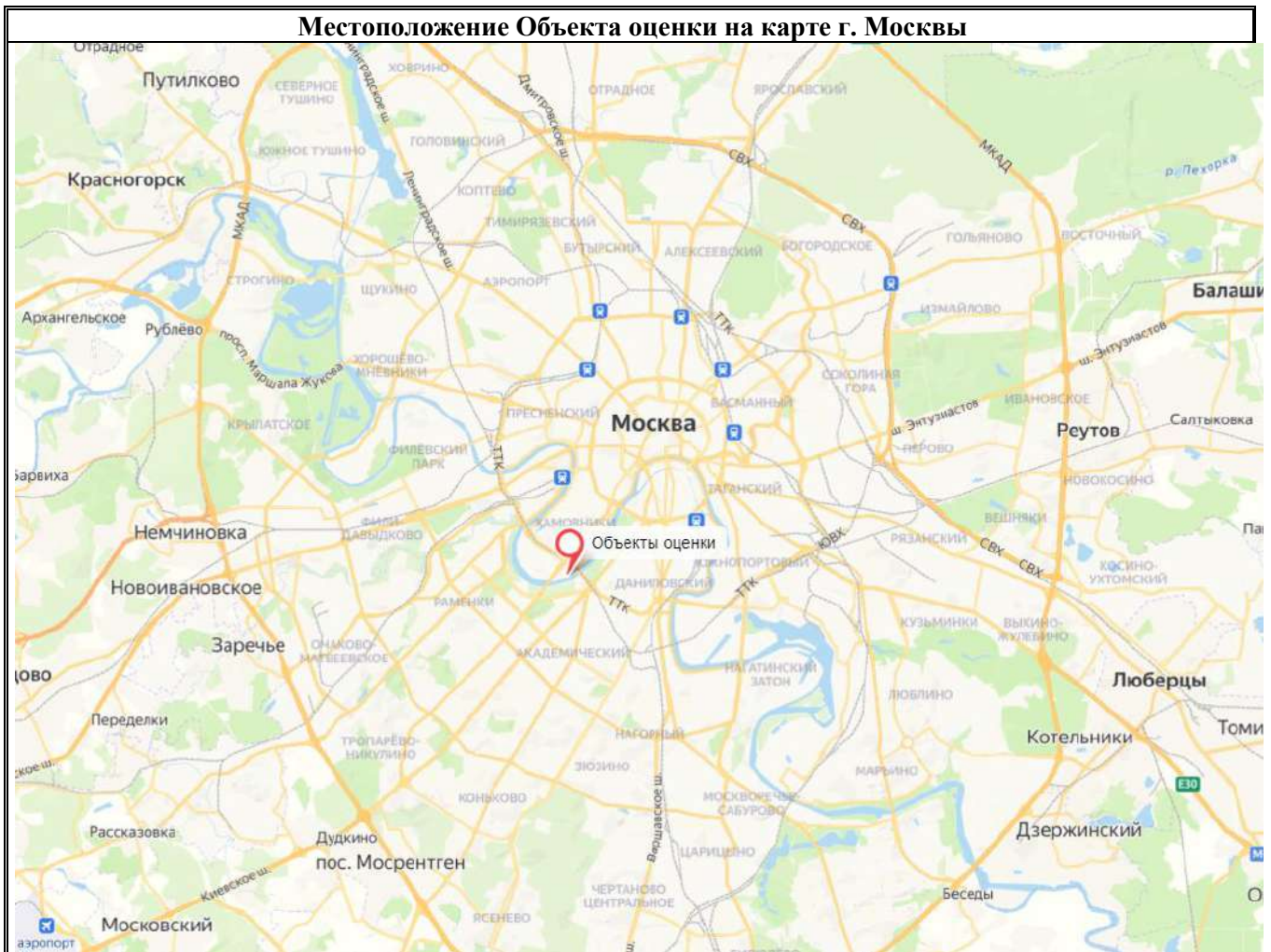
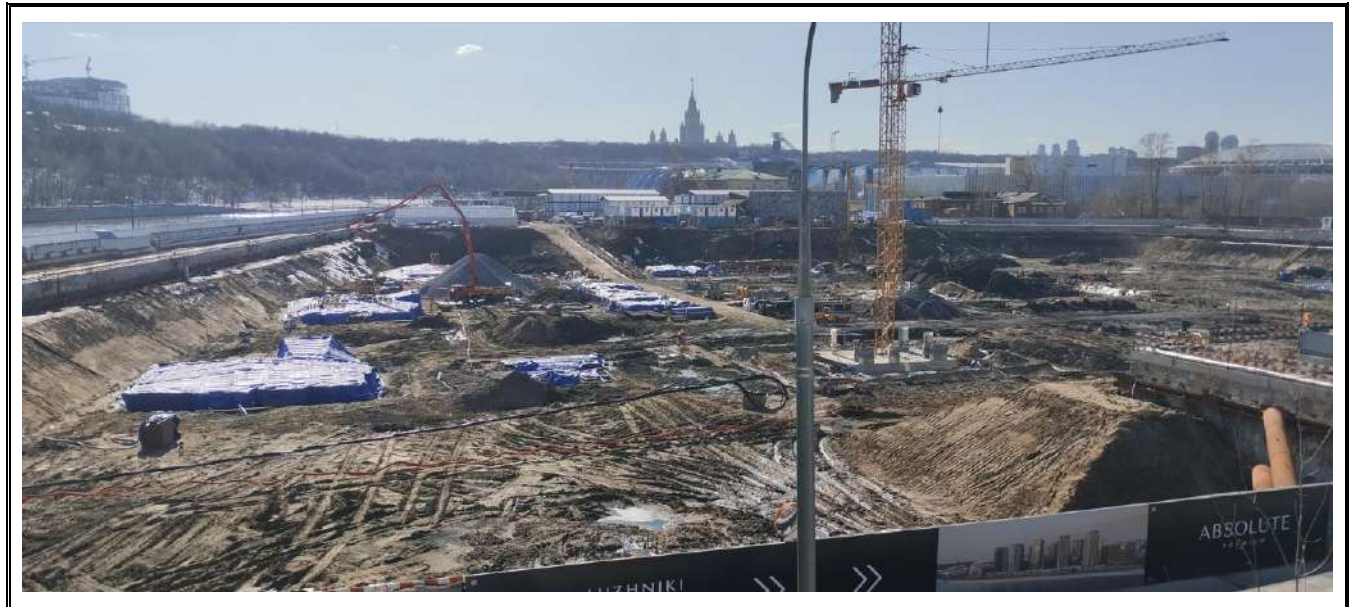




Фото строительной площадки





### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

Таблица 2.3

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

#### Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

#### Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике. ноябрь-декабрь 2023 год<sup>1</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, по итогам 11 месяцев 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г, к уровню двухлетней давности рост на +1,2%. В ноябре 2023 г. ВВП вырос на +4,4% г/г (в октябре +5,1% г/г), а к уровню двухлетней давности – на +2,1% (+1,8% в октябре). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,04% м/м SA после +0,3% м/м SA месяцем ранее.

2. Рост промышленного производства в ноябре сохранился на высоком уровне – +4,3% г/г после +5,3% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности динамика также остаётся высокой: +3,9% после +3,6% в октябре. С учётом сезонности производство выросло на +0,1% м/м SA, как и месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +3,6% г/г после +3,5% г/г за 10 месяцев 2023 г.

3. Выпуск в обрабатывающей промышленности в ноябре вырос на +8,1% г/г после +9,5% г/г в октябре. С устранением сезонного фактора рост сохранился, как и в прошлом месяце (+0,1% м/м SA). К уровню двухлетней давности: +8,5% в ноябре после +8,2% в октябре. По итогам 11 месяцев 2023 г. рост ускорился до +7,5% г/г после +7,4% г/г за 10 месяцев 2023 г. Драйвером роста выпуска обрабатывающей промышленности седьмой месяц подряд остаётся машиностроительный комплекс (+4,6 п.п., +0,1 п.п. по сравнению с октябрём). Вместе с химическим и металлургическим комплексами эти три сектора дают около 89% совокупного роста выпуска обрабатывающих производств.

3.1. Машиностроительный комплекс в ноябре продемонстрировал увеличение темпов роста: +28,8% г/г после +28,2% г/г месяцем ранее (без учёта автопроизводства +23,9% г/г после +25,5% г/г). В ноябре

<sup>1</sup>

продолжился устойчивый рост в основных подотраслях комплекса: производство компьютерного и электронного оборудования (+38,9% г/г), электрооборудования (+22,8% г/г), автопроизводство (+53,1% г/г), прочих транспортных средств (+21,8% г/г), машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+6,5% г/г). По отношению к аналогичному уровню 2021 г. выпуск комплекса сохраняет высокие темпы: +24,3% после +20,2% месяцем ранее.

3.2. Рост выпуска продукции металлургического комплекса в ноябре составил +5,7% г/г после +9,4% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,2 п.п. после +2,0 п.п.). При этом продолжился активный рост металлургического производства: +4,9% г/г после +1,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности в ноябре в целом по комплексу превышение выпуска на +10,7% после +10,6% месяцем ранее.

3.3. Двухзначные темпы роста в ноябре продолжает демонстрировать химическая промышленность: +13,8% г/г после +15,0% г/г (вклад в рост обрабатывающего сектора +1,4 п.п. после +1,6 п.п.). Наибольший плюс – в фармацевтической отрасли +28,8% г/г после +13,8% г/г. В производстве химических веществ и продуктов, а также производстве резиновых изделий темпы роста составили +11,7% г/г после +15,6% г/г и +9,9% г/г после +13,7% г/г соответственно. Уровень двухлетней давности по комплексу в целом в ноябре превышен на +7,4% после +8,6%.

3.4. Нефтеперерабатывающий комплекс после двух месяцев спада по итогам ноября вышел в положительную область: +0,1% г/г после -1,9% г/г. К уровню двухлетней давности -1,0% после -1,7% месяцем ранее.

3.5. Устойчивым остаётся рост в пищевой промышленности – в ноябре +3,3% г/г после +4,2% г/г месяцем ранее (положительная динамика отмечается на протяжении последних 15 месяцев). В частности, производство пищевых продуктов – +4,5% г/г после +5,7% г/г, напитков – +3,6% г/г после +4,4% г/г. К уровню двухлетней давности динамика в целом по комплексу составила +5,2% после +5,4% месяцем ранее.

4. Добывающий сектор в ноябре продемонстрировал темпы -0,4% г/г после -0,1% г/г в октябре. При этом опережающий рост в ноябре продемонстрировала добыча прочих полезных ископаемых (+26,6% г/г после -15,7% г/г). С устранением сезонного фактора в ноябре в целом по сектору – околонулевая динамика (+0,0% м/м SA). К уровню двухлетней давности -2,2% после -2,1% месяцем ранее. В целом за 11 месяцев 2023 г. динамика добычи полезных ископаемых составила на -1,1% г/г – накопленные темпы практически не меняются в течение 7 месяцев.

5. Рост объёма строительных работ в годовом выражении в ноябре ускорился до +4,8% г/г (+3,2% г/г месяцем ранее), к уровню двухлетней давности рост на +10,1% (+12,2% в октябре). С исключением сезонности в ноябре объём строительных работ составил -0,3% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. объём строительных работ вырос на +7,8% г/г (+8,1% г/г за 10 месяцев 2023 г.).

6. В ноябре рост объёмов оптовой торговли сохранился на высоком уровне в +19,5% г/г после +25,7% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности -5,7% (-3,8% в октябре). С исключением сезонности объёмы оптовой торговли в ноябре составили -0,4% м/м SA после роста на +2,4% м/м SA в октябре. По итогам 11 месяцев оптовая торговля превысила уровень прошлого года на +10,5% г/г (по итогам 10 месяцев 2023 г. рост на +9,6% г/г).

7. В ноябре грузооборот транспорта вырос на +0,6% г/г после роста на +2,9% г/г в октябре, к уровню двухлетней давности -4,8% (-3,7% месяцем ранее). С исключением сезонности грузооборот транспорта в ноябре -0,4% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. темпы улучшились до -0,6% г/г после -0,8% г/г за 10 месяцев 2023 г. Без трубопроводного транспорта в ноябре грузооборот вырос на +0,9% г/г после роста на +2,6% г/г в октябре. К уровню двухлетней давности темпы составили -0,7% после роста на +0,1% месяцем ранее. С исключением сезонности в ноябре грузооборот -0,3% м/м SA после роста на +0,2% м/м SA в октябре. В целом за 11 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,4% г/г (после +2,5% г/г по итогам 10 месяцев).

8. Кредитование экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в ноябре превысило уровень прошлого года на +25,6% г/г после +25,0% г/г в октябре. В месячном выражении с устранением сезонного фактора рост – на +1,9% м/м SA, как и месяцем ранее. Кредитование юридических лиц в рублях в годовом выражении выросло на +26,3% г/г после +25,6% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности рост сохранился на уровне октября: +1,9% м/м SA. Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) ускорилось до +24,3% г/г после +23,8% г/г в октябре. С исключением сезонности рост относительно октября замедлился: +2,0% м/м SA после +2,2% м/м.

9. Потребительская активность продолжила расти в ноябре. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в ноябре вырос на +8,9% г/г в реальном выражении после +10,8% г/г месяцем ранее (+4,0% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,1% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +5,7% г/г в реальном выражении.

Оборот розничной торговли в ноябре сохраняет двухзначные темпы роста: +10,5% г/г в реальном выражении после +12,7% г/г в октябре (+1,8% к уровню ноября 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA после +1,3% м/м SA месяцем ранее. В целом за 11 месяцев текущего года показатель вырос на +5,9%

г/г в реальном выражении. Платные услуги населению в ноябре увеличились на +4,2% г/г после +5,6% г/г в октябре (+7,7% к ноябрю 2021 г.). С исключением сезонного фактора: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA месяцем ранее. За 11 месяцев текущего года рост в реальном выражении составил +4,3% г/г. Оборот общественного питания<sup>1</sup> в ноябре был выше уровня прошлого года на +8,6% г/г в реальном выражении после +9,5% г/г месяцем ранее (+25,1% к ноябрю 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,9% м/м SA после +1,5% м/м SA в октябре. С начала текущего года общепит вырос на +12,5% г/г в реальном выражении.

10. С начала года по 25 декабря инфляция составила 7,42% (7,12% на 18 декабря), год к году – 7,59% г/г после 7,48% соответственно. По итогам ноября инфляция составила 7,5 г/г после 6,7% г/г в октябре. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в ноябре +15,1% г/г (в октябре рост на +13,5% г/г). В целом по промышленности в ноябре индекс вырос на +21,9% г/г после +21,6% г/г в октябре.

11. Безработица в ноябре второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 2,9% от рабочей силы. В октябре 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении ускорился и составил +17,2% г/г после +13,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,9% г/г после +7,2% г/г. За 10 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +13,7% г/г, реальная – на +7,7% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–ноя. 23	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Экономическая активность</b>												
<b>ВВП</b>	3,3	4,4	5,1	5,5	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-1,6	-23,9	5,5	0,5	2,9	2,9	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4	-0,7
Строительство	7,8	4,8	3,2	8,0	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	10,5	19,5	25,7	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	5,7	8,9	10,8	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	5,9	10,5	12,7	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,3	4,2	5,6	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	12,5	8,6	9,5	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-0,6	0,6	2,9	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	6,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,4	0,9	2,6	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	10,0 <sup>1</sup>	-	-	13,3	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,6	4,3	5,3	5,3	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,1	-0,4	-0,1	-1,1	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	7,5	8,1	9,5	10,2	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
<b>Инфляция</b>												
Индекс потребительских цен	5,7	7,5/7,59 <sup>2</sup>	6,7	5,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей												
Промышленность	2,7	21,9	21,6	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	1,4	52,3	56,9	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	1,8	15,1	13,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
<b>Рынок труда и доходы населения</b>												
<b>Реальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,7 <sup>3</sup>	-	9,9	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	13,7 <sup>3</sup>	-	17,2	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,4 <sup>1</sup>	-	-	4,9	5,4	3,2	-1,5	-0,6	-4,3	-1,7	1,5	3,9
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,8 <sup>1</sup>	-	-	5,1	5,1	4,6	-1,0	-0,2	-5,3	0,0	2,0	3,3
<b>Численность рабочей силы</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	1,5	1,7	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	76,0	76,3	76,3	76,4	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	75,9	76,0	76,0	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
<b>Численность занятых</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,3	2,3	2,7	2,6	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,6	74,0	74,1	74,1	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,6	73,8	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
<b>Численность безработных</b>												
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-18,6	-23,2	-20,6	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,4	2,2	2,2	2,3	2,4	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
<b>Уровень занятости</b>												
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	60,9	61,0	61,0	60,9	60,8	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
<b>Уровень безработицы</b>												
в % к рабочей силе	3,2	2,9	2,9	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,2	2,9	2,9	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Январь–сентябрь 2023 г.

<sup>2</sup> В ноябре / по состоянию на 25 декабря

<sup>3</sup> Январь–октябрь 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–нояб. 23	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>Промышленное производство</b>	<b>3,6</b>	<b>4,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>0,6</b>	<b>-1,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,5</b>	<b>6,2</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>-1,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-3,3</b>	<b>1,3</b>	<b>-1,9</b>	<b>0,3</b>	<b>-0,6</b>	<b>7,8</b>	<b>4,2</b>
добыча угля	1,3	-4,0	2,2	2,6	6,3	-3,0	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	...	...	...	...	...	...	0,9	-2,1	-0,1	-1,7	7,8	2,6
добыча металлических руд	-1,9	-0,9	-0,5	-2,3	-0,6	-3,7	-3,3	-6,8	-5,5	-2,2	1,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-2,2	26,6	-15,7	0,1	-8,7	-1,1	6,5	5,2	6,0	10,3	4,1	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	0,4	-0,8	6,3	3,7	2,1	-6,8	5,1	-2,9	5,3	5,6	15,9	9,0
<b>Обрабатывающее производство</b>	<b>7,5</b>	<b>8,1</b>	<b>9,5</b>	<b>10,2</b>	<b>10,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>6,3</b>	<b>7,4</b>
пищевая промышленность	5,0	3,3	4,2	6,4	5,7	4,2	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9	4,6
в т.ч.												
пищевые продукты	6,2	4,5	5,7	8,9	5,7	4,9	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1	4,2
напитки	1,5	3,6	4,4	-2,9	3,4	2,9	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5	7,6
табачные изделия	-6,7	-23,0	-28,2	-11,8	15,0	-5,8	-7,1	6,6	-6,7	-22,6	-4,9	2,3
лёгкая промышленность	4,7	5,7	5,2	7,2	5,6	0,7	3,9	7,2	4,5	-1,0	5,2	11,6
в т.ч.												
текстильные изделия	0,4	7,3	5,0	4,8	-3,0	-4,7	-4,0	-4,5	-5,9	-5,4	1,0	15,1
одежда	4,6	-1,0	-0,9	6,1	8,4	3,3	8,7	16,8	11,9	0,4	5,8	7,4
кожа и изделия из неё	13,2	21,5	23,0	14,7	14,4	3,9	5,6	2,4	5,5	3,8	11,4	16,7
деревобрабатывающий комплекс	-1,2	6,1	6,2	4,1	-1,4	-10,0	-2,0	-8,3	-5,9	-1,4	8,7	10,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	-0,8	11,8	12,4	11,6	-2,2	-17,1	-10,1	-18,5	-19,4	-7,4	6,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,0	1,9	0,0	-3,4	1,8	-6,3	0,0	-4,3	1,1	-3,0	6,8	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	0,5	5,2	10,2	9,3	-9,9	-3,0	13,0	6,2	7,3	20,7	20,7	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	3,0	0,1	-1,9	0,8	8,4	2,8	-0,4	0,0	0,9	-5,4	2,9	3,6
химический комплекс	6,2	13,8	15,0	11,2	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,1	0,7	8,3	8,7
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,4	11,7	15,6	10,8	8,1	-3,8	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	0,6	28,8	13,8	6,4	-0,8	-13,3	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	9,9	9,9	13,7	16,6	12,6	-1,5	0,3	-1,3	-2,9	-2,3	9,1	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	2,9	6,7	5,9	5,2	4,4	-5,1	3,6	-3,5	1,0	5,5	15,2	9,3
металлургический комплекс	9,5	5,7	9,4	9,2	14,9	6,5	3,1	1,6	5,1	-2,1	9,3	4,1
в т.ч.												
металлургия	3,7	4,9	1,2	2,0	8,0	1,8	-0,8	-2,5	-0,8	-3,3	4,0	1,7
готовые металлические изделия	27,4	8,3	34,5	31,5	36,2	21,0	15,3	14,1	23,1	1,5	25,8	11,6

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–нояб. 23	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
<b>машиностроительный комплекс</b>	<b>23,3</b>	<b>28,8</b>	<b>28,2</b>	<b>37,9</b>	<b>32,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-5,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-9,9</b>	<b>-8,7</b>	<b>3,6</b>	<b>11,8</b>
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	34,7	38,0	31,4	42,7	38,6	16,6	9,3	7,1	7,8	10,6	14,4	9,9
электрооборудование	22,6	22,8	25,4	23,4	35,3	8,0	1,1	8,8	-1,1	-5,2	2,8	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,5	6,5	12,7	10,7	5,9	-3,7	0,5	-3,8	-2,6	-0,2	11,7	17,1
ветротранспортные, прицепы и полуприцепы	12,7	53,1	41,0	48,3	52,3	-39,8	-44,2	-47,3	-50,9	-62,6	-13,7	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	29,5	21,8	27,7	47,2	28,5	17,1	-2,0	-1,1	-8,1	-0,2	1,0	10,5
прочие производства	7,7	2,3	13,4	19,7	6,0	-4,7	-1,2	-2,7	-7,0	-0,3	6,9	4,3
в т.ч.												
мебель	25,9	42,0	45,7	41,6	20,3	-8,4	4,9	3,9	-4,3	-1,2	22,5	17,7
прочие готовые изделия	9,6	8,9	20,2	24,2	8,3	-6,8	1,7	-1,0	-4,4	0,7	14,5	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	3,3	-7,6	5,1	14,1	2,5	-3,5	-3,0	-4,4	-8,0	-0,3	2,3	1,0
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>	<b>7,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-1,5</b>	<b>3,0</b>	<b>3,5</b>	<b>3,4</b>	<b>-1,7</b>	<b>-9,3</b>	<b>-3,3</b>	<b>-6,3</b>	<b>-7,5</b>	<b>-6,1</b>	<b>8,1</b>	<b>12,6</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	ноя. 23	окт. 23	III кв. 23	сен. 23	авг. 23	июль. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Курс доллара (в среднем за период)</b>	<b>90,6</b>	<b>97,0</b>	<b>94,1</b>	<b>96,6</b>	<b>95,3</b>	<b>90,4</b>	<b>81,0</b>	<b>72,7</b>	<b>67,5</b>	<b>62,3</b>	<b>59,4</b>	<b>66,0</b>	<b>84,7</b>
<b>Ключевая ставка (на конец периода)</b>	<b>15,0/ 16,0<sup>1</sup></b>	<b>15,0</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>	<b>12,0</b>	<b>8,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>9,5</b>	<b>20,0</b>
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>													
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		12,5	10,9	12,0	11,2	9,4	9,2	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,4	8,1	7,9	8,0	8,3	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		10,1	8,4	9,5	8,4	7,5	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
<b>Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)</b>													
Кредит экономике	25,6	25,0	25,4	25,4	25,0	25,5	24,5	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	26,3	25,6	27,2	27,2	27,4	29,8	28,8	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	24,3	23,8	22,3	22,3	20,7	18,3	17,4	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup>По состоянию на 27 декабря 2023 г.Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)  
<http://economy.gov.ru>

### 3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

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

**Земельные участки вне поселений - межселенные территории:**

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

**Жилье - жилые здания и помещения:**

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

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Классификация рынков недвижимости**

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

Признак классификации	Виды рынков
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

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

#### 1. Транспортная доступность

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

Ценовая зона	Характеристика ценовой зоны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	<b>Административно-культурный, исторический центр города</b> Характеризуется размещением объектов главных государственных и муниципальных органов субъекта федерации, региона, наличием главных региональных офисов крупных банков, компаний и финансовых организаций, архитектурных памятников, театров регионального значения, престижных бутиков, отелей, ресторанов и клубов, а также самой высокой престижностью проживания в регионе, высокой плотностью застройки территории			1,00
2	<b>Центр массовой розничной торговли города</b> Характеризуется наличием крупных торговых и развлекательных центров, бутиков, крупных рынков, множеством магазинов различной специализации, гостиниц, предприятий общепита, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,81	0,93	0,87
3	<b>Административные центры городского округа, городского района</b> Характеризуется размещением объектов федеральных органов управления, наличием станций метро, наличием высококачественной социальной инфраструктуры (культурные, спортивные, образовательные и медицинские учреждения), наличием крупных торговых и развлекательных центров, специализированных магазинов и бутиков, офисов, отелей и гостиниц, нотариальных, юридических фирм, престижностью проживания, высокой транспортной доступностью или наличием метро, высокой плотностью застройки территории	0,77	0,94	0,86
4	<b>Спальные районы, ближайшие к административно-культурному, историческому центру города</b> Характеризуются преимущественно многоэтажной жилой застройкой со сложившейся благоустроенной территорией, спортивными и детскими площадками, наличием встроенных помещений магазинов, ресторанов и кафе, отделений банков, небольших рынков, обеспеченностью поликлиниками, школами и дошкольными учреждениями, высокой плотностью застройки территории, транспортной обеспеченностью или наличием метро, престижностью проживания	0,75	0,96	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

#### 2. Благоустройство придомовой территории

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

Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,92	0,98	0,95
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,91	0,96	0,93

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.



### 3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутривдворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,89	0,96	0,93
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,94	0,98	0,96
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,84	0,91	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

### 4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные 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, кирпичные или блочные - утепленные	1,01	1,03	1,02
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,96	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,94	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,54	0,63	0,58

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

### 5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			<b>1,00</b>
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,94	1,01	<b>0,97</b>
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,94	0,99	<b>0,96</b>
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	на 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,99	<b>0,93</b>
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	0,99	1,06	<b>1,02</b>
7	на верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,93	0,98	<b>0,95</b>
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	5,4%	11,4%	<b>7,9%</b>

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

## 6. Общая площадь

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

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

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,707$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

$S_0$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

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

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,707$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

$$K_s = (S_0/S_a)^{-0,11}$$

Источник информации: <https://starielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

## 7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла (два туалета, ванны, душевые - отдельные)	1,02	1,05	1,03
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	0,89	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

## 8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,12	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,08	1,06
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)	0,82	0,89	0,86

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

## 9. На высоту потолков

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

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

**10. Балкон, лоджию в квартире**

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

№	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,95	0,98	<b>0,97</b>
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,93	0,96	<b>0,95</b>
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,91	0,96	<b>0,94</b>
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,91	0,93	<b>0,92</b>
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	<b>1,02</b>
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	<b>1,02</b>
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	<b>1,07</b>
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	<b>1,03</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

**11. Вид из окон квартиры**

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,90	0,98	<b>0,95</b>
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,08	<b>1,05</b>

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.01.2024 г.

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

Основные показатели		
Предложение		
	Значение	Динамика*
Объем предложения, тыс. шт.	15,2	+9%
Объем предложения, млн м <sup>2</sup>	1,020	+4%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	521,9	+7%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	66,9	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	34,9	+1%
Спрос		
	Значение	Динамика**
Количество сделок, тыс. шт.	20,4	+87%
Объем сделок, млн м <sup>2</sup>	1,25	+76%
Средневзвешенная цена 1 м <sup>2</sup> , руб.	453,6	+5%
Средняя площадь сделки, м <sup>2</sup>	61,2	-6%
Средний бюджет сделки, млн руб.	27,7	-1%

\* IV квартал 2023 г. / IV квартал 2022 г.  
 \*\* 2023 г. / 2022 г.  
 Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по стадии строительной готовности



Источник: NF Group Research, 2024

#### Предложение

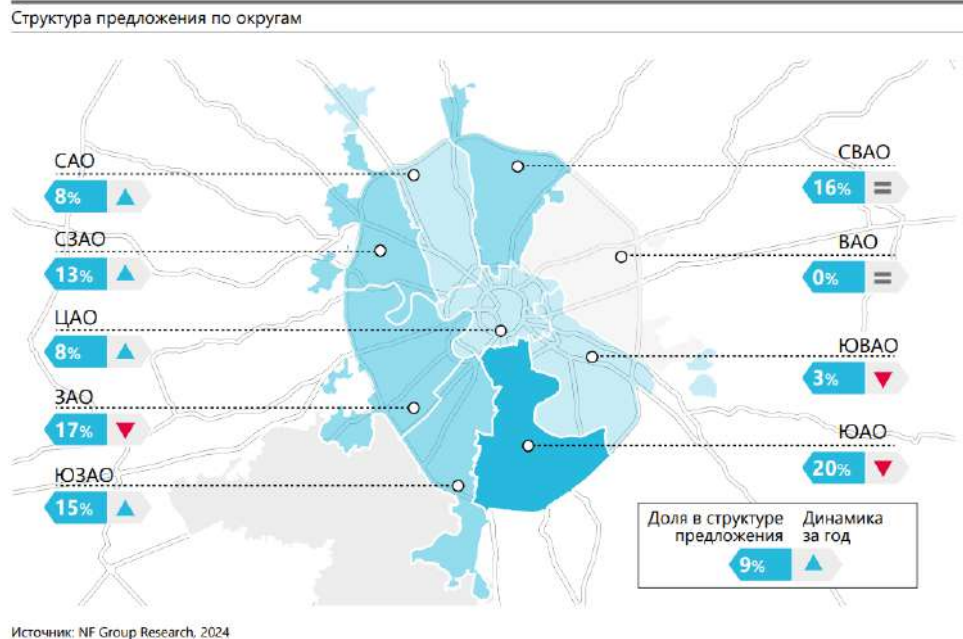
По итогам IV квартала 2023 года объем предложения на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы составил 15,2 тыс. квартир и апартаментов, что на 9% выше результата конца 2022 г. При этом стоит отметить, что основной прирост числа лотов пришелся на начало 2023 года, когда спрос был еще не таким активным. А во втором полугодии уже наблюдалось вымывание некоторой части предложения за счет высокого объема продаж в сегменте. В целом девелоперы довольно успешно компенсировали столь высокий спрос, выводя на рынок новые объемы. Всего за 12 месяцев старт продаж был объявлен в 23 новых проектах бизнес-класса, что немногим выше значений прошлых лет: в 2022 году появилось 20 новостроек, в 2021 г. – 22 новостройки.

Структура предложения	До 10 млн руб. / 10–20 млн руб. / 20–30 млн руб. / 30–40 млн руб. / 40–60 млн руб. / Более 60 млн руб.					
	До 10 млн руб.	10–20 млн руб.	20–30 млн руб.	30–40 млн руб.	40–60 млн руб.	Более 60 млн руб.
До 40 м <sup>2</sup>	1%	11%	6%	0%	0%	0%
40–60 м <sup>2</sup>	0%	5%	17%	5%	0%	0%
60–90 м <sup>2</sup>	0%	0%	8%	18%	9%	1%
90–120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	2%	9%	3%
Более 120 м <sup>2</sup>	0%	0%	0%	0%	1%	4%

Источник: NF Group Research, 2024

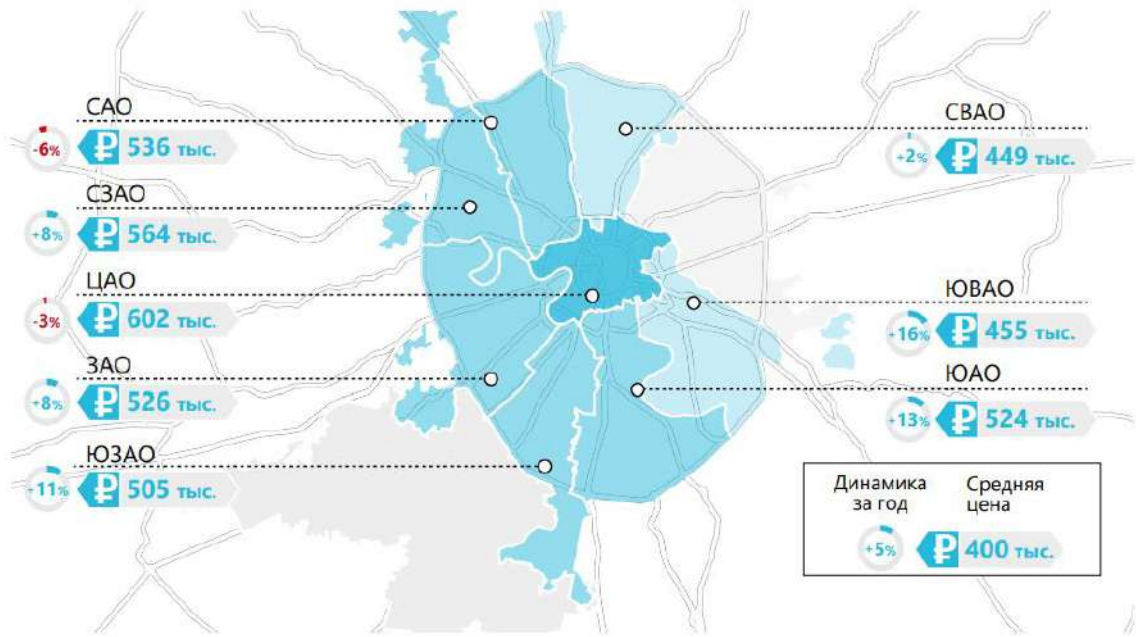
<sup>2</sup> <https://kf.expert/publish/ryнок-zhiloj-ndvizhimosti-biznes-klassa-moskva-2023>

В структуре предложения в разрезе административных округов лидирующую позицию по количеству экспонируемых лотов с долей 20% занял Южный АО, несмотря на снижение показателя на 4 п. п. за год. В свою очередь, Западный АО сместился на вторую строчку рейтинга – здесь было сосредоточено 17% предложения (-8 п. п. за год). А замыкает ТОП-3 Северо-Восточный АО, доля которого за год не изменилась и составила 16%. По итогам IV квартала 2023 г. на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы с отделкой было представлено чуть более трети всего предложения (35%). При этом большая часть квартир и апартаментов экспонировалась в формате white box (23%), в то время как на варианты с финишной отделкой пришлось 12% от всех лотов. Тем не менее, большая часть предложения сегмента (65%) по-прежнему реализуется без отделки.



## Цены

Средневзвешенная цена квадратного метра на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса Москвы на протяжении 2023 г. впервые преодолела отметку в полмиллиона рублей и по итогам декабря достигла рекордных 522 тыс. руб. (+7% за год). С ростом спроса в сегменте девелоперы активнее индексировали цены в своих проектах, а также постепенно снижали размер возможного дисконта. Дальнейшая динамика показателя с высокой долей вероятности сохранит умеренный характер. В разбивке по административным округам средневзвешенная цена предложения в большинстве случаев продемонстрировала положительную динамику. Примечательно, что максимальные изменения отмечались в южной части столицы: это ЮВАО, где показатель составил 455 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+16% за год), а также ЮАО – 524 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+13% за год) и ЮЗАО – 505 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+11% за год). В остальных округах с положительной динамикой прирост составил от 2% до 8%. Исключением стали Северный АО, где средневзвешенная цена квадратного метра снизилась на 6% за год – до 536 тыс. руб., и Центральный АО со значением 602 тыс. руб. (-3% за год). Тем не менее, ЦАО по-прежнему сохраняет за собой статус наиболее дорогой локации.

Средневзвешенная цена по округам, тыс. руб./м<sup>2</sup>Динамика изменения предложения и средневзвешенной цены 1 м<sup>2</sup>

Источник: NF Group Research, 2024

### Спрос

По итогам 2023 года на первичном рынке жилой недвижимости бизнес-класса было реализовано около 20,4 тыс. квартир и апартаментов, что на 87% превышает значение прошлого года. Особенно высокая покупательская активность фиксировалась во втором полугодии, на который пришлось почти 70% всех заключенных сделок. В том числе в течение последних трех месяцев было продано 7,3 тыс. лотов – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса. Однако суммарный объем спроса за 2023 г. все же не смог побить максимальный результат 2021 г. – на уровне 21,8 тыс. сделок (-6% в динамике). Ключевым драйвером роста спроса в сегменте стала ипотека: доля сделок в рамках ДДУ с использованием ипотечного кредитования по итогам года достигла рекордных 65%, что на 12 п. п. больше, чем в 2022 г. Многие покупатели спешили войти в сделки на прежних более выгодных условиях на фоне повышения ключевой ставки ЦБ и ухудшения условий ипотечного кредитования. Однако в среднесрочной перспективе влияние данных факторов, а также общая неопределенность могут ослабить интерес покупателей. Например, часть инвесторов может изменить стратегии вложений, отказавшись от покупки жилой недвижимости, в том числе на фоне роста привлекательности других инструментов, в частности – ставок по вкладам.

Стоит отметить, что хоть объем спроса за 2023 г. и не превысил значение 2021 г. в количественном выражении, был достигнут абсолютный рекорд продаж в денежном выражении за счет сохраняющегося роста цен на рынке. Так, суммарная стоимость всех реализованных квартир и апартаментов бизнес-класса составила почти 566 млрд руб., что на 6% выше прошлого максимального значения в размере 534 млрд руб., фиксировавшегося 2 года назад. Лидерами по количеству реализованных лотов среди новостроек бизнес-класса стали ЖК «Остров», ЖК «Символ» и ЖК Shagal. Суммарно в данных трех объектах было заключено более 4 тыс. сделок,

что формирует 20% от объема спроса за весь 2023 год. Наиболее популярной локацией стал Южный АО, где было заключено 22% всех сделок за рассматриваемый период. Также значительную часть спроса сформировали Северо-Западный АО (16%) и Западный АО (14%). Суммарно на данные три локации пришлось чуть более половины всех реализованных лотов (52%).

Основные выводы:

- Рост спроса на 87% по сравнению с результатом 2022 года: всего за 2023 год реализовано 20,4 тыс. лотов. В частности, на IV квартал пришлось 7,3 тыс. сделок – абсолютный квартальный рекорд продаж в сегменте жилья бизнес-класса.
- Рост объема предложения до значения 15,2 тыс. лотов (+9% за год).
- Сохранение тенденции роста средневзвешенной цены предложения и достижение показателя 522 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+7% 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, Лужнецкая наб., вл. 2/4	94,1	77 868 000	827 503	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-025/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-025/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	82,7	70 207 000	848 936	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-3/number-067/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-3/number-067/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	120,6	102 934 000	853 516	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-2/section-1/floor-2/number-03/">https://luzhniki-collection.ru/Waterfront-2/section-1/floor-2/number-03/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,6	105 069 000	857 007	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-13/number-075/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-13/number-075/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	122,6	107 436 000	876 313	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-14/number-080/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-14/number-080/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	94,1	83 716 000	889 649	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-10/number-060/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-10/number-060/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,2	59 303 000	895 816	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-6/number-021/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-6/number-021/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	63	57 007 000	904 873	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-052/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-052/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,4	60 275 000	907 756	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-10/number-097/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-10/number-097/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	45 318 000	910 000	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-3/number-009/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-3/number-009/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	55	50 617 000	920 309	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	45 871 000	921 104	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	51,4	47 732 000	928 638	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-4/number-069/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-2/section-2/floor-4/number-069/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	46 291 000	929 538	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-030/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-6/number-030/</a>



Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	89,7	83 951 000	935 909	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-2/number-002/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-2/section-1/floor-2/number-002/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	100,7	95 453 000	947 895	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-6/number-031/">https://luzhniki-collection.ru/Garden-1/section-1/floor-6/number-031/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	47 489 000	953 594	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	55	52 572 000	955 855	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-052/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-052/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	66,2	63 665 000	961 707	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-12/number-039/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-12/number-039/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	49,8	48 021 000	964 277	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4	58,8	57 819 000	983 316	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>
Минимум			827 503	
Среднее значение			935 509	
Максимум			1 217 816	

#### Комментарий:

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

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

#### Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

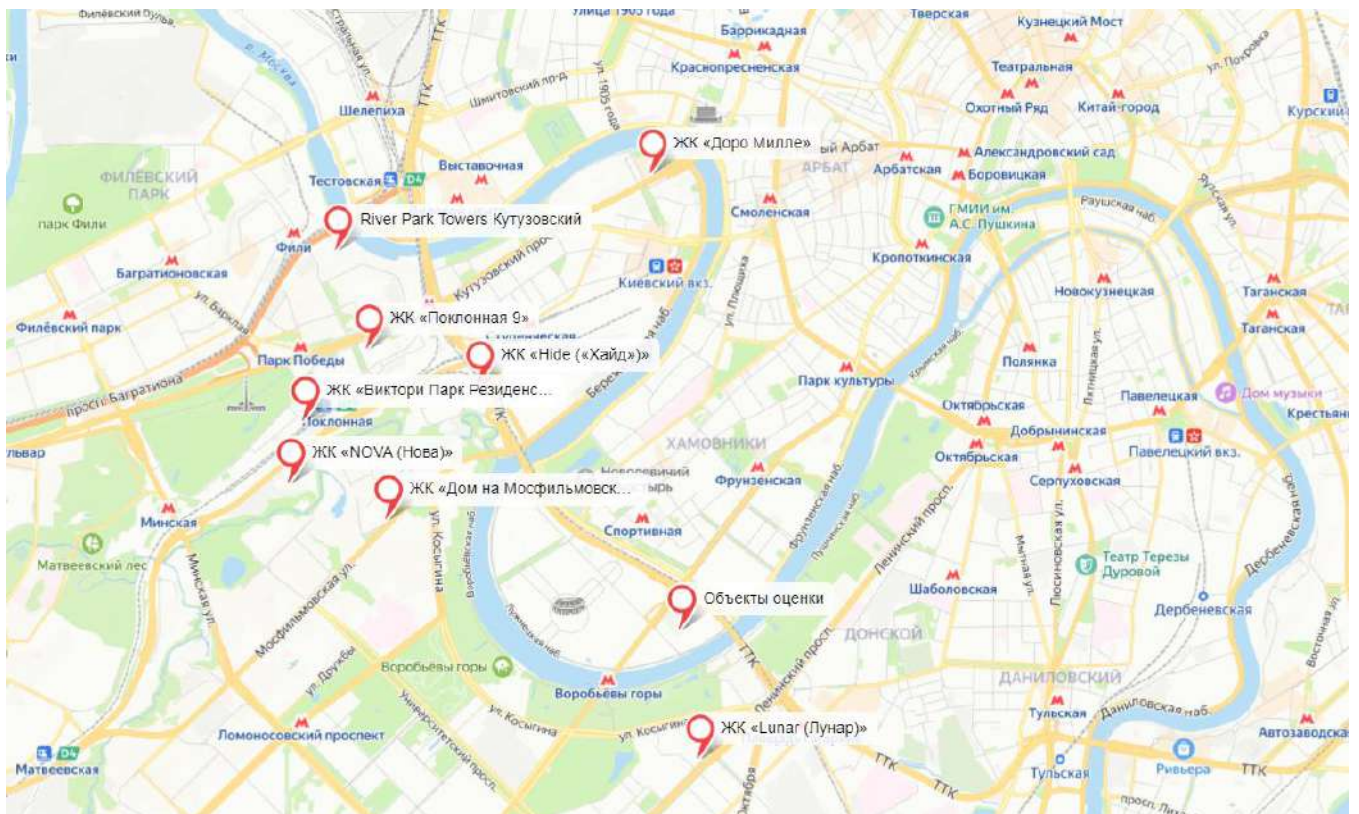










Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

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

### 3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

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

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.01.2024 г.

Таблица 3.5

Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по ра <sup>2</sup>	По регионам <sup>3</sup>		
				А группа	Б группа	В группа
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м	3	6	4	3	4	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м	3	8	5	4	5	5
Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	7
Квартиры вторичного рынка общей площадью Более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	8
Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м	1	5		3	3	5
Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	6		3	4	6
Парковочные места, машино-места	1	5		3	3	5

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

### 5.2. Сравнительный подход

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подход является прямым моделированием факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом

замещения, который гласит, что максимальная цена объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

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

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

### 5.3. Доходный подход

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

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Поскольку главным условием применения доходного подхода является наличие у собственника недвижимого имущества прогнозируемого дохода, то для оценки объектов, аналогичных рассматриваемому, этот метод можно рассматривать с определенной долей условности.

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

### 5.4 Выводы

#### Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

#### **ВЫВОДЫ**

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

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

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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



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

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

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

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

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

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.

3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.

4. Сравнение сопоставимых объектов-аналогов с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием элементов сравнения и внесение поправок в цену каждого объекта-аналога относительно оцениваемого объекта.

5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.

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

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

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

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

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

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

где:

$V_{PC}$  - рыночная стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$n$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

где:  $P_i$  -- цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

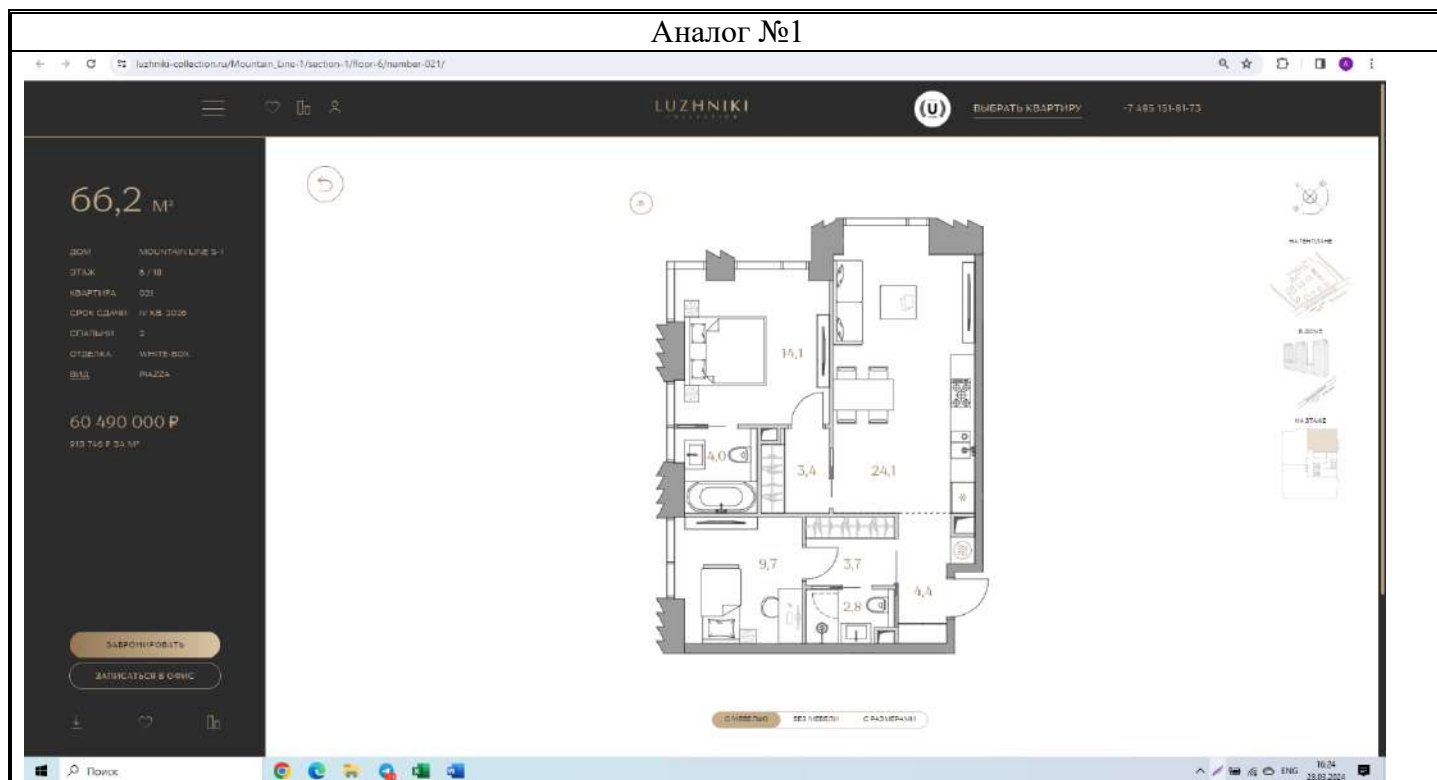
$D_{Pij}$  -- значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

### 6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 5.3.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>84,60</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-2,66%	-0,05%	-0,25%	-3,19%
Скорректированная цена за кв.м		818 285	905 922	779 068	805 927
Абсолютная корректировка		10,66%	8,05%	8,25%	11,19%
Коэффициент соответствия		9,38086	12,42236	12,12121	8,93655
Вес аналога		21,887%	28,983%	28,280%	20,850%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		830 018			
Справедливая стоимость, руб.		70 219 523			



Аналог №2

**2-комн. квартира, 84,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЗАО «Универсал-Коллекция Лужники» жилой комплекс «Лужники»  
 Восточный парк 12 км. Лужники 13 км. Стартовая 20 км.

Общая площадь: 84,2 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 9,6 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни-столовой: 9,7 м<sup>2</sup>  
 Площадь гостиной: 15,3 м<sup>2</sup>  
 Высота потолка: 0,25 м

Цена за кв. м: 985 194 руб.  
 Москва, район: Юго-восточный округ (134-65)  
 Статус: свободна

Информация о доме и комплексе обновлена 18.03.2024

2024  
 32 дня в 2 ЖК

О квартире    О доме    Подать заявку на дом

Аналог №3

**2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЗАО «Универсал-Коллекция Лужники» жилой комплекс «Лужники»  
 Восточный парк 12 км. Лужники 13 км. Стартовая 20 км.

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 9,6 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни-столовой: 9,7 м<sup>2</sup>  
 Площадь гостиной: 15,3 м<sup>2</sup>  
 Высота потолка: 0,25 м

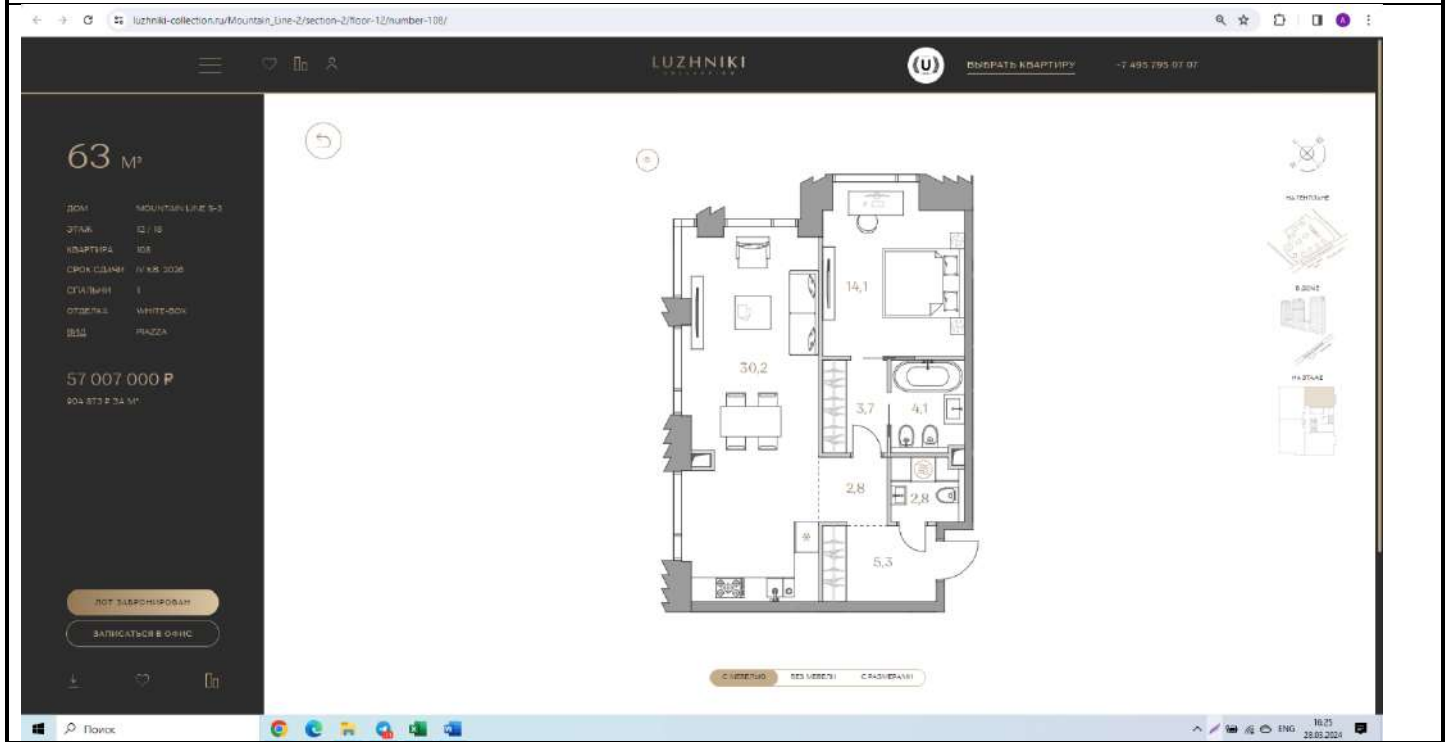
Цена за кв. м: 848 124 руб.  
 Москва, район: Юго-восточный округ (134-65)  
 Статус: свободна

Информация о доме и комплексе обновлена 25.03.2024

2024  
 32 дня в 1 ЖК

О квартире    О доме    Подать заявку на дом

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>93,00</b>	131,8	119,6	122,3	122
Цена, руб.		131 645 000	119 752 000	115 566 000	115 566 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/">https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhnik-collection-as57752">https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhnik-collection-as57752</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		998 824	1 001 271	944 939	947 262
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		918 918	921 169	869 344	871 481
Корректировка на площадь		3,91%	2,81%	3,06%	3,03%
Скорректированная цена за кв.м		954 848	947 054	895 946	897 887
Абсолютная корректировка		11,91%	10,81%	11,06%	11,03%
Коэффициент соответствия		8,39630562 6	9,25069380 2	9,04159132	9,06618313 7
Вес аналога		23,483%	25,873%	25,288%	25,357%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		923 502			
Справедливая стоимость, руб.		85 885 686			

### Аналог №1

Объявление № 290096452 • 3 комнаты, 3 балкона

#### 3-комн. квартира, 131,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Учред. ОАО «Генеральный директор Романовский Константин Николаевич»

Воробьевы горы • 12 мин. • Лужники • 18 мин. • Лужнецкий проспект • 10 мин.

Сравнить • 3D-тур по квартире • Видео • 16 фото

131,8 м<sup>2</sup> | Планировка: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10 | Площадь лоджии: 20,26 м<sup>2</sup> | Дом: Не сдана | Статус: Без отделки

В клубном доме «Luzhnik Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Балкон квартира  
- Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

Цена за м<sup>2</sup>: 1 001,571 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотечка: есть

3-комн. квартира  
2022 | Этаж: 2  
32 балкона в 2 МК

16:05 23.05.2024

### Аналог №2

Объявление № 297176126 • 3 комнаты, 3 балкона

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

Учред. ОАО «Генеральный директор Романовский Константин Николаевич»

Воробьевы горы • 13 мин. • Лужнецкий проспект • 18 мин. • Лужнецкая набережная • 17 мин.

Сравнить • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

119,6 м<sup>2</sup> | Планировка: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10 | Площадь лоджии: 20,26 м<sup>2</sup> | Дом: Не сдана | Статус: Без отделки

В клубном доме «Luzhnik Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Балкон квартира  
- Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

Цена за м<sup>2</sup>: 1 001,571 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотечка: есть

3-комн. квартира  
2022 | Этаж: 2  
32 балкона в 2 МК

16:05 23.05.2024

### Аналог №3


Обновлено 28 ноя, 2023 · 1 877 просмотров · 2 минуты

## 3-комн. квартира, 122,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Много ЦАД от Квинтиски. Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы · 8,12 км · Лужники · 8,13 км · Ленинский проспект · 8,10 км

Сравнить · Поделиться · Добавить в избранное · Добавить в избранное



Планировка · 3D-тур по квартире · Фото · 114 фото

Общая площадь: 122,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 49 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10  
Площадь пола: 2026 | Дверь: Пандан | Отделка: Без отделки

В комплексе ЖК «Luzhniki Collection» в Квинтиски создается коллекционная планировка квартир с 3 спальнями площадью 122,3 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкой реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Темы: Лужники

О квартире · О доме · Показать на карте

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

### Аналог №4

Купить · Арендовать · Продать/сдать · Инвестировать · Услуги · Контакты · Ещё

+7 (495) 255-17-44 · Войти

## 3-комн. квартира 122 м<sup>2</sup>, 2 этаж - Luzhniki Collection

ID: as57752 | ЦАД: Хамовники | м. Воробьевы горы | Лужнецкая наб, д. 2/4, стр. 1

Воробьевы Горы · Ленинский проспект · Ещё




Фото · Планировка · Карта

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

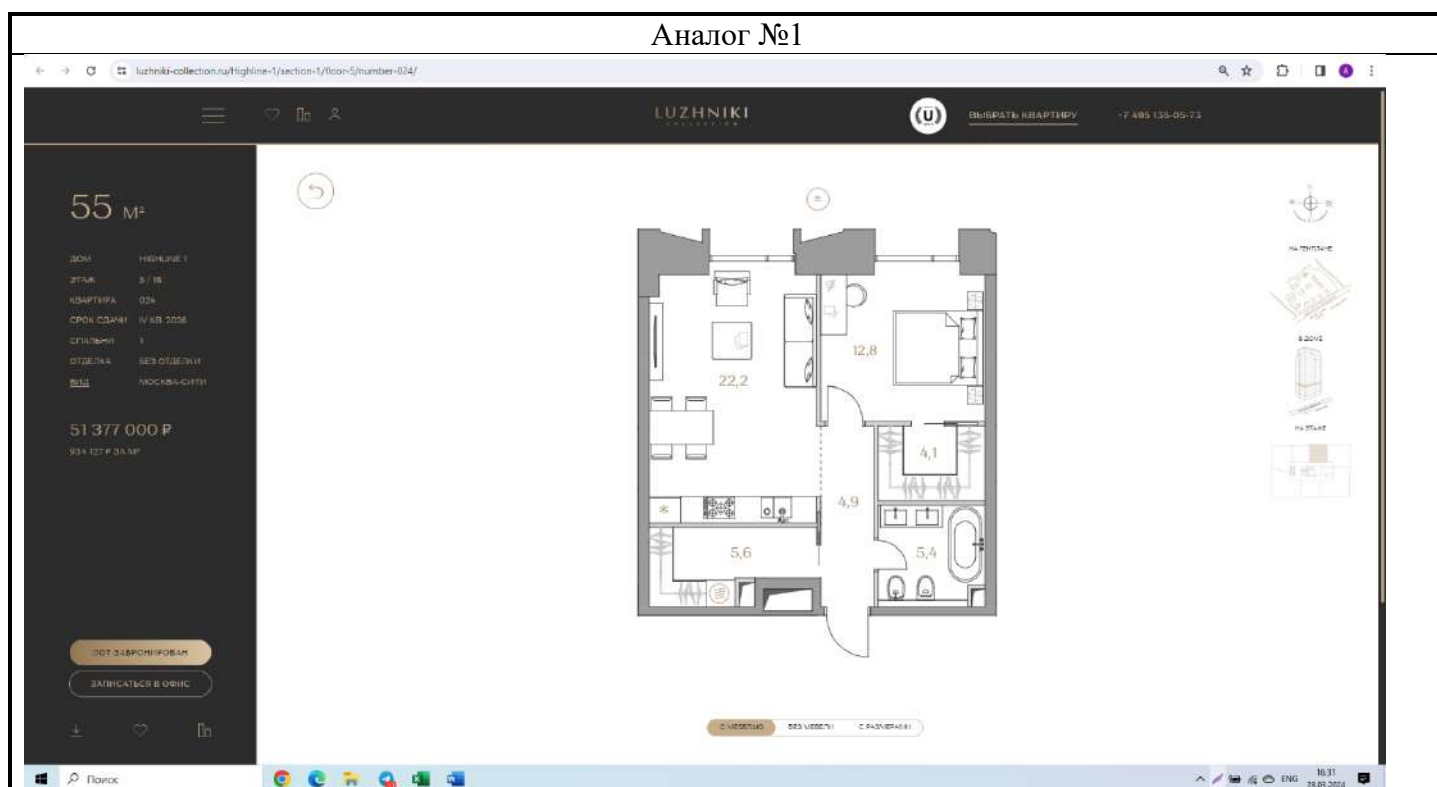
Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

Описание · **характеристики** · Инфраструктура · Ипотека · О ЖК · Показать предпросмотр

Характеристики

Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-8,07%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		784 286	805 270	844 131	833 903
Абсолютная корректировка		16,74%	17,73%	16,07%	17,73%
Коэффициент соответствия		5,97371565 1	5,64015792 4	6,22277535 8	5,64015792 4
Вес аналога		25,445%	24,024%	26,506%	24,024%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		817 102			
Справедливая стоимость, руб.		103 199 983			



### Аналог №2

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

49,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИ-1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 023  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНО: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

48 288 000 Р  
999 039 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕДРОМ БЕЗ УЩЕДРО! С АРХИТЕКТОМ

Пол: Поиск

16:31 28.05.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

58,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИ-1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 006  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНО: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

58 687 000 Р  
999 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕДРОМ БЕЗ УЩЕДРО! С АРХИТЕКТОМ

Пол: Поиск

16:31 28.05.2024



## Аналог №4

2-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м. Киевская, Малая Лужнецкая набережная, исток, Новострой

50 005 000 руб.

Площадь: 49,8 м<sup>2</sup>  
Общая площадь: 239 м<sup>2</sup>  
Этаж: 4 из 17  
Состояние: Без отделки

В клубном доме «Highline 2» проекта Шумихи Солоненко в Киевском подается роскошная премиальная квартира с 3 спальней площадью 49,8 м<sup>2</sup> на 4 этаже. Комплекс дополняют клубная парковка и частный паркинг на берегу Москвы реки, а также легендарный спортивный комплекс «Лужники»!

Деталь-квартира:  
- Высота потолка - 3,25 м

О квартире О доме Планировка на этаж

Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-8,07%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		784 286	805 270	844 131	833 903
Абсолютная корректировка		16,74%	17,73%	16,07%	17,73%
Коэффициент соответствия		5,973715651	5,640157924	6,222775358	5,640157924
Вес аналога		25,445%	24,024%	26,506%	24,024%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		817 102			
Справедливая стоимость, руб.		108 347 725			

### Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for a 55 m² apartment. The interface includes a navigation menu, a search bar, and a user profile icon. The main content area features a detailed floor plan with room dimensions: 22.2, 12.8, 4.1, 4.9, 5.6, and 5.4. A sidebar on the left provides key details: '55 М²', 'ДОМ: НИЖНИЕ 1', 'ЭТАЖ: 5 / 18', 'КВАРТИРА: 024', 'СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026', 'СПАЛЬНИ: 1', 'ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ', and 'ВЛД: МОСКВА-СИТИ'. The price is listed as 51 377 000 Р (934 127 Р за м²). Action buttons include 'ПОТ ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС'. The website header shows 'LUZHNIKI' and 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' with a phone number +7 495 135-05-73. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-5/number-024/'.

### Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for a 49.8 m² apartment. The interface is similar to the first screenshot, showing a navigation menu, search bar, and user profile icon. The main content area features a detailed floor plan with room dimensions: 22.7, 11.3, 1.5, 3.3, 4.8, and 6.2. The sidebar on the left provides key details: '49,8 М²', 'ДОМ: НИЖНИЕ 1', 'ЭТАЖ: 5 / 18', 'КВАРТИРА: 023', 'СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026', 'СПАЛЬНИ: 1', 'ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ', and 'ВЛД: МОСКВА-СИТИ'. The price is listed as 46 288 000 Р (929 659 Р за м²). Action buttons include 'ЗАБРОНИРОВАТЬ' and 'ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС'. The website header shows 'LUZHNIKI' and 'ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ' with a phone number +7 495 135-05-73. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-5/number-023/'.

### Аналог №3

**58,8 м²**

Этаж: 3 / 18  
 Квартала: 008  
 Срок сдачи: IV кв. 2026  
 Отделка: без отделки  
 Вид: Лужнецкий парк

**58 687 000 Р**  
 998 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
 ЗАЯВИТЬСЯ В ОФИС

LUZHNIKI  
 ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
 +7 495 135-05-73

Пол: 100%  
 Без отделки  
 С отделкой

### Аналог №4

Обновлено вчера, 13:02 · 7 200 просмотров, 9 в избранном

**2-комн. квартира, 49,8 м²**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая САО в Химках, Коллекция Лужники, исторический центр. Не метро

ЖК: Кропоткин парк · 12 км · ЖК: Улыбка · 11 км · ЖК: Спортивный · 8 км

Советы · Поделиться · Добавить в избранное · Показать фото

50 005 000 Р

Условия

Цена за м²: 1 004 116 Р/м²  
 Площадь квартиры: 49,8 м² · Домовый номер: 234-80  
 Этажи: 10/10-10/10

Попросить застройщика  
 Запрос цены

Застройщик  
**Абсолют Промис**  
 Проверенный застройщик

Год постройки: 2012 · Этажей: 10  
 Тип дома: 22-этажный ЖК

Планировка: 2-комн. квартира · Фото: 13 фото

49,8 м² · 22,9 м² · 4 м 27

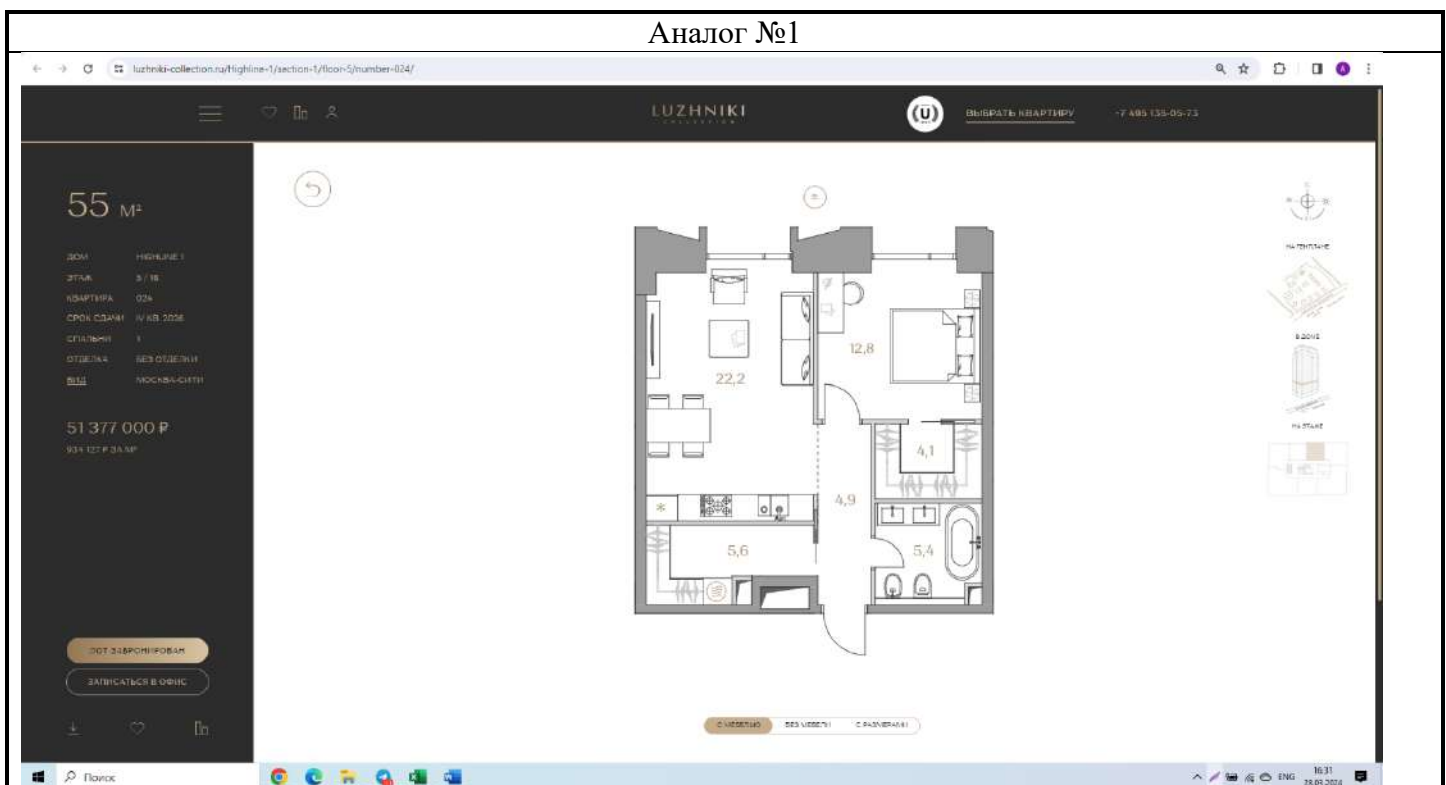
2012 · ЖК: Лужники · Этажи: без отделки

В клубном доме MetLife 2-го этажа (школа) Соборост в Химках продается отличная планировка квартиры с 3 спальней площадью 49,8 м² на 4 этаже. Квартира в отличном клубном доме в центре парка на берегу Москва-реки в элитарный исторический район «Лужники».

Виде-квартира  
 - Высота потолка - 2,25 м

О квартире · О доме · Показать на карте

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>74,90</b>	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-8,07%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		784 286	805 270	844 131	833 903
Абсолютная корректировка		16,74%	17,73%	16,07%	17,73%
Коэффициент соответствия		5,973715651	5,640157924	6,222775358	5,640157924
Вес аналога		25,445%	24,024%	26,506%	24,024%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		817 102			
Справедливая стоимость, руб.		61 200 940			



### Аналог №2

49,8 м²

ДОМ: HIGHLINE 1  
ЭТАЖ: 5 / 18  
КВАРТИРА: 029  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

48 288 000 Р  
999 039 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕЛКОМ БЕЗ УЩЕЛКИ С АРХИТЕКТОМ

16:31 28.05.2024

### Аналог №3

58,8 м²

ДОМ: HIGHLINE 1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 006  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

58 687 000 Р  
999 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕЛКОМ БЕЗ УЩЕЛКИ С АРХИТЕКТОМ

16:31 28.05.2024

## Аналог №4

2-комн. квартира, 49.8 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЗАО «Канонер», Малая Лужнецкая набережная, 2/4

50 005 000 руб.

Площадь: 49.8 м<sup>2</sup>  
Этаж: 20/26  
Лифт: 1 шт.  
Панорамное остекление: Да

В клубном доме «Лужники» 2 процента от цены квартиры предлагается комплексная гарантия застройщика на 3 года с даты сдачи в эксплуатацию. Количество домов: 4, количество квартир: 49,8 м<sup>2</sup> на 4 этаже. Коммунальные платежи: 10 000 руб. в месяц. Владельцы: 100%. Состояние: Отличное. Вид из окна: Вид на парк. Высота потолка: 2,25 м.

Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-2,66%	-0,05%	-0,25%	-3,19%
Скорректированная цена за кв.м		818 285	905 922	779 068	805 927
Абсолютная корректировка		10,66%	8,05%	8,25%	11,19%
Коэффициент соответствия		9,38086	12,42236	12,12121	8,93655
Вес аналога		21,887%	28,983%	28,280%	20,850%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		830 018			
Справедливая стоимость, руб.		66 816 449			

### Аналог №1

The screenshot shows a real estate website interface. On the left, a dark sidebar contains the following information: area **66,2 м²**, project name **МОНТАН ЛАЙН 2-1**, floor **5 / 18**, apartment **021**, project start **19.08.2020**, developer **2**, office **WHITE BOX**, and agent **ИРИДА**. The price is listed as **60 490 000 Р** (913 710 Р за м²). Below this are buttons for **ЗАБРОНИРОВАТЬ** and **ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС**. The main area features a detailed floor plan with room numbers: 16,1, 4,0, 3,4, 24,1, 9,7, 3,7, 2,8, and 4,4. The website header includes the **LUZHNIKI** logo and a phone number **7 495 151-81-73**. The browser address bar shows **luzhniki-collection.ru/mountain\_line-1/section-1/floor-6/number-021/**.

### Аналог №2

The screenshot shows a real estate website listing for a **2-комн. квартира, 84,2 м²** in the **ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**. The price is **82 953 000 Р**. The listing includes a floor plan with room numbers: 4,7, 4,3, 3,8, 12, 15,3, 15,6, and 30,7. The website header features the **LUZHNIKI** logo and a phone number **7 495 151-81-73**. The browser address bar shows **cian.ru/sale/flat/298687071/**. The listing text describes the apartment as a 2-room apartment with a total area of 84.2 m², located on the 5th floor of a 18-story building. It also mentions the developer **White Box** and the agent **ИРИДА**. The listing includes a gallery of photos and a video. The browser address bar shows **cian.ru/sale/flat/298687071/**.

### Аналог №3

2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Цена: 70 207 000 Р

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 28,7 м<sup>2</sup>  
Площадь кухни: 4,7 м<sup>2</sup>  
Площадь гостиной: 14,1 м<sup>2</sup>  
Площадь спальни: 14,1 м<sup>2</sup>  
Площадь ванной: 2,8 м<sup>2</sup>  
Площадь туалета: 2,8 м<sup>2</sup>  
Площадь прихожей: 5,3 м<sup>2</sup>

В клубном доме Mountain Line в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с гостиной площадью 14,1 м<sup>2</sup>.

### Аналог №4

63 м<sup>2</sup>

ДОМ: MOUNTAIN LINE 3-3  
ЭТАЖ: 12 / 18  
КВАРТИРА: 108  
СВОЯ СДАЧА: 14.04.2026  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
БЛД: PIAZZA

57 007 000 Р  
904 873 Р 34 м<sup>2</sup>

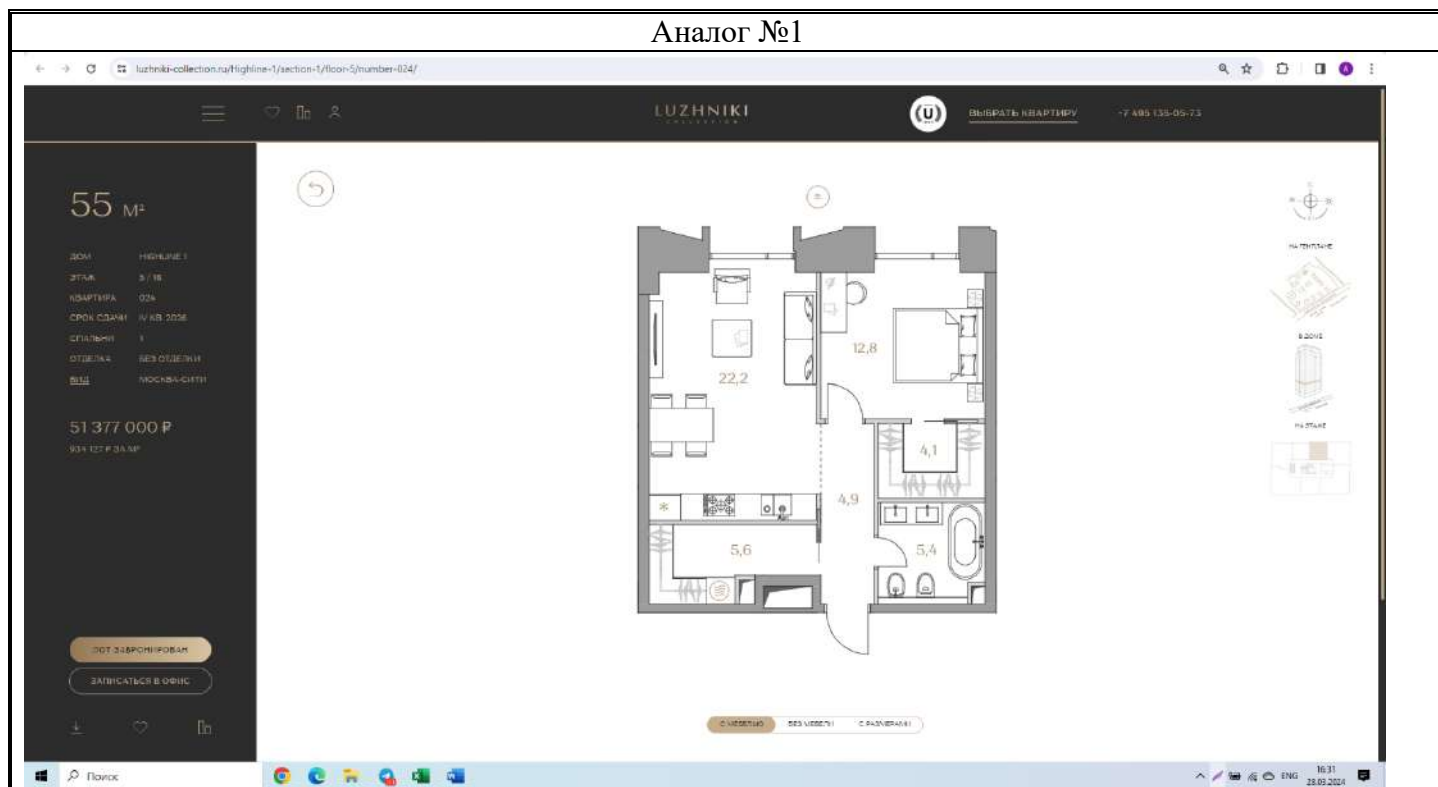
ЛУЖНИКИ  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 795 07 07

ПЛАНИРОВКА  
ВЗНЕС  
ПАЗИТАЖ

С ЛИБЕЛЛО | БЕЗ ЛИБЕЛЛО | С АЖИОНДАМИ



Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>85,90</b>	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-4,79%	-5,82%	-4,08%	-5,82%
Скорректированная цена за кв.м		818 232	840 150	880 768	870 023
Абсолютная корректировка		12,79%	13,82%	12,08%	13,82%
Коэффициент соответствия		7,81860828 8	7,23589001 4	8,27814569 5	7,23589001 4
Вес аналога		25,577%	23,671%	27,081%	23,671%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		852 615			
Справедливая стоимость, руб.		73 239 629			



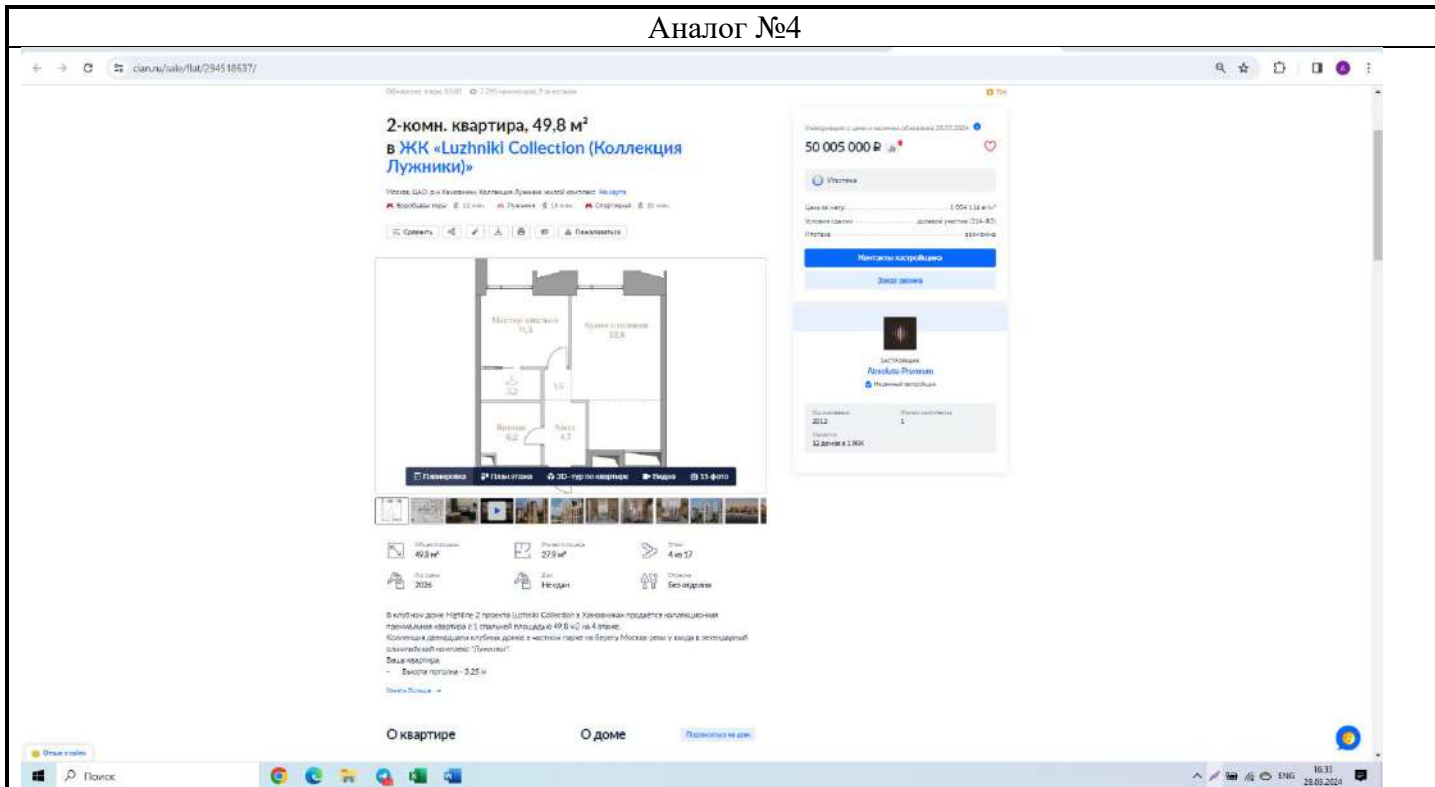
### Аналог №2

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №2'. The left sidebar contains the following information: area 49,8 m², house type 'КОМ. КОМПЛЕКС', floor '3 / 18', apartment '023', completion date 'IV кв. 2026', and price '48 288 000 R'. The main area features a detailed floor plan with room dimensions: 22.7, 11.3, 3.3, 1.5, 4.8, and 6.2. The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number '+7 495 135-05-73'. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-3/number-023/'.

### Аналог №3

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №3'. The left sidebar contains the following information: area 58,8 m², house type 'КОМПЛЕКС', floor '2 / 18', apartment '006', completion date 'IV кв. 2026', and price '58 687 000 R'. The main area features a detailed floor plan with room dimensions: 4.3, 2.9, 7.8, 5.4, 13.3, and 25.1. The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number '+7 495 135-05-73'. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/highline-1/section-1/floor-2/number-006/'.

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-6,55%	-7,56%	-5,86%	-7,56%
Скорректированная цена за кв.м		803 106	824 628	864 424	853 949
Абсолютная корректировка		14,55%	15,56%	13,86%	15,56%
Коэффициент соответствия		6,872852234	6,426735219	7,215007215	6,426735219
Вес аналога		25,510%	23,855%	26,780%	23,855%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		836 790			
Справедливая стоимость, руб.		85 185 222			

### Аналог №1

**55 М<sup>2</sup>**

ДОМ	НИЖИЙ №1
ЭТАЖ	5 / 18
КВАРТИРА	024
СРОК СДАЧИ	IV кв. 2026
СПАЛЬНИ	1
ОТДЕЛКА	БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЛД	МОСКВА-СИТИ

**51 377 000 Р**  
934 127 Р/кв.м

ПОТ ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Room dimensions: 22.2, 12.8, 4.1, 4.9, 5.6, 5.4

### Аналог №2

**49,8 М<sup>2</sup>**

ДОМ	НИЖИЙ №1
ЭТАЖ	5 / 18
КВАРТИРА	023
СРОК СДАЧИ	IV кв. 2026
СПАЛЬНИ	1
ОТДЕЛКА	БЕЗ ОТДЕЛКИ
ВЛД	МОСКВА-СИТИ

**46 288 000 Р**  
929 039 Р/кв.м

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

Room dimensions: 22.7, 11.3, 1.5, 3.3, 4.8, 6.2

### Аналог №3

**58,8 м²**

- Этаж: 3 / 18
- Квартал: 008
- Срок сдачи: IV кв. 2026
- Отделка: без отделки
- Вид: Лужнецкий парк

**58 687 000 Р**  
998 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАЯВИТЬСЯ В ОФИС

ЛУЖНИКИ  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

Пол: 100%  
Без отделки  
С отделкой

### Аналог №4

**2-комн. квартира, 49,8 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая САО в Хованском Коллекция Лужники исторический центр

50 005 000 Р

Цена за м²: 1 004 116 Р/м²

Площадь сделки: договор устно 234 402

Ипотека: 100-100%

Матселекция

Заявка

Агентство  
**Алексей Прохоров**  
Ипотечный брокер

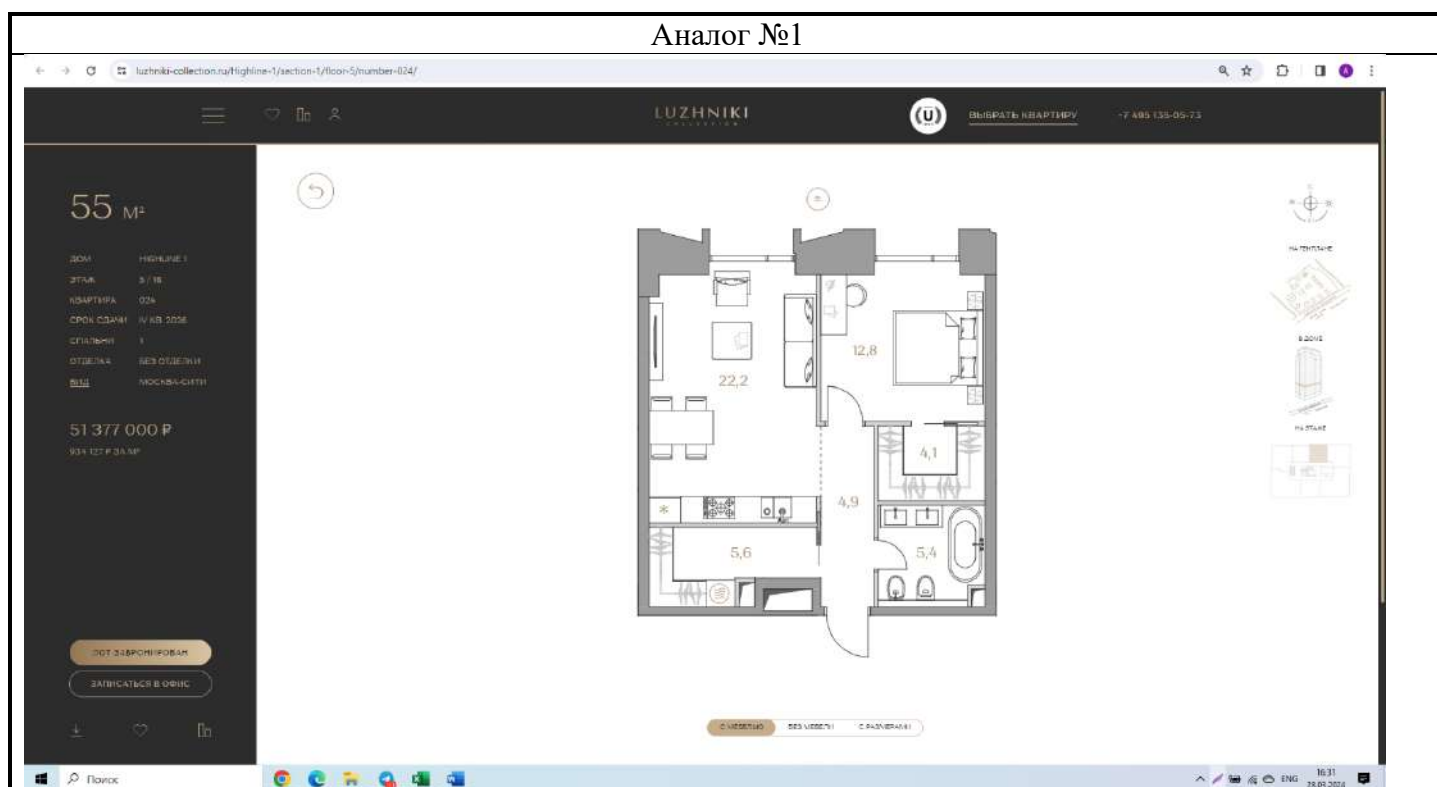
Состояние: 2022  
Этаж: 1  
Комнат: 2  
Домов в ЖК: 1

Площадь: 49,8 м²  
Площадь кухни: 22,8 м²  
Этаж: 4 из 17  
Состояние: 2022  
Этаж: Нет/нет  
Отопление: Без отделки

В клубном доме Матселе 2 проекта (школа Соборост в Хованском) продается полноценная парковочная квартира с 1 стальной площадкой 49,8 м² на 4 этаже. Коллекция апартаментов в клубном доме в историческом центре на берегу Москвы-реки в элитном историческом районе «Лужники»! Две квартиры - Высота потолка - 2,25 м

О квартире  
О доме  
Показать на карте

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-8,74%	-9,73%	-8,07%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		784 286	805 270	844 131	833 903
Абсолютная корректировка		16,74%	17,73%	16,07%	17,73%
Коэффициент соответствия		5,97371565 1	5,64015792 4	6,22277535 8	5,64015792 4
Вес аналога		25,445%	24,024%	26,506%	24,024%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		817 102			
Справедливая стоимость, руб.		108 674 566			



### Аналог №2

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

49,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИС 1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 023  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

48 288 000 Р  
999 039 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕЛКОМ БЕЗ УЩЕЛКИ С АУДИОКАССЕТОЙ

16.31 28.05.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

58,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИС 1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 006  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

58 687 000 Р  
999 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕЛКОМ БЕЗ УЩЕЛКИ С АУДИОКАССЕТОЙ

16.31 28.05.2024

Аналог №4

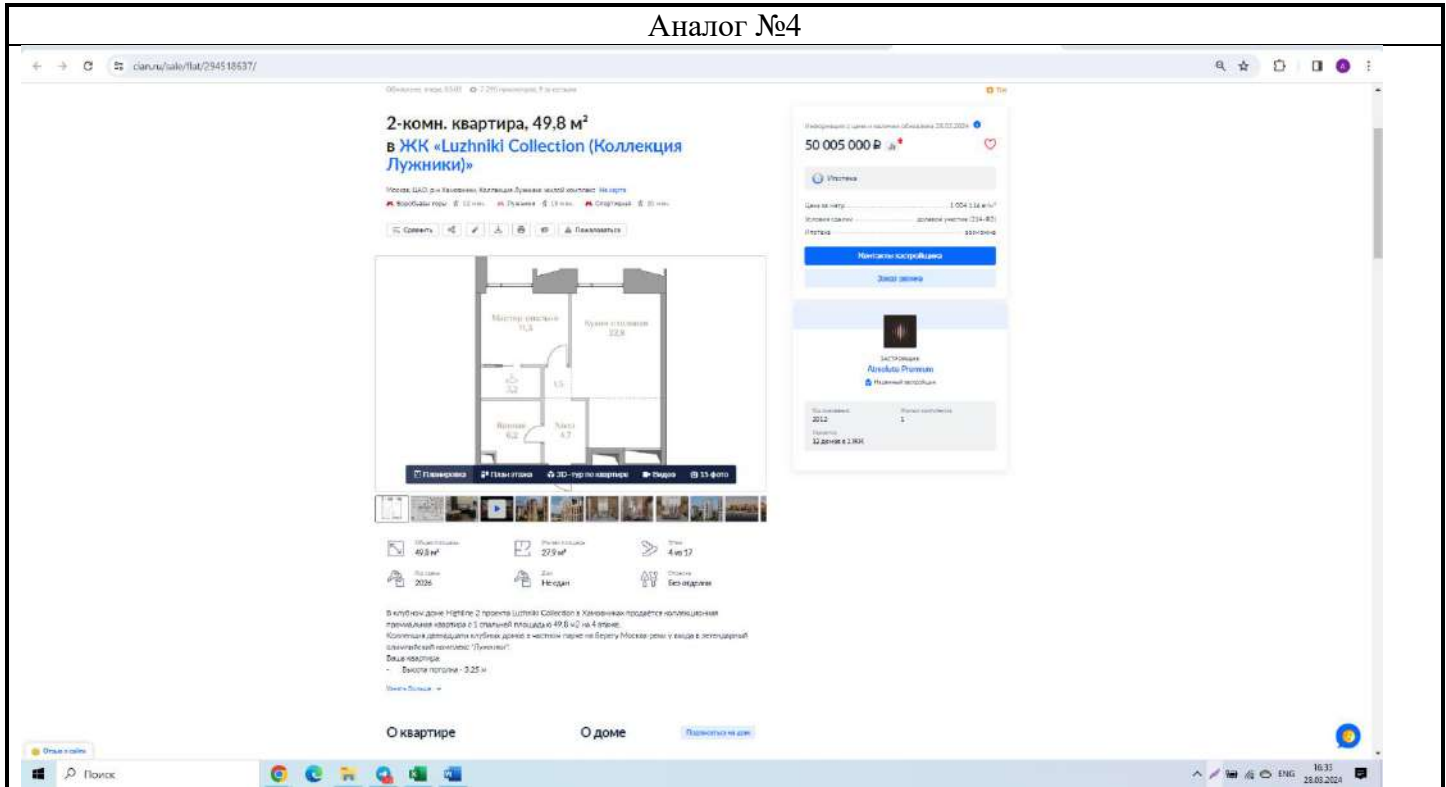


Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	131,8	119,6	122,3	122
Цена, руб.		131 645 000	119 752 000	115 566 000	115 566 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/">https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhniki-collection-as57752">https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhniki-collection-as57752</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		998 824	1 001 271	944 939	947 262
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		918 918	921 169	869 344	871 481
Корректировка на площадь		-0,37%	-1,43%	-1,19%	-1,21%
Скорректированная цена за кв.м		915 518	907 996	858 999	860 936
Абсолютная корректировка		8,37%	9,43%	9,19%	9,21%
Коэффициент соответствия		11,9474313	10,60445387	10,88139282	10,8577633
Вес аналога		26,975%	23,943%	24,568%	24,515%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		886 460			
Справедливая стоимость, руб.		100 524 564			



### Аналог №1

Объявление № 290096452 • 3 комнаты, 3 балкона

#### 3-комн. квартира, 131,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»

Уточнить САО-д-м Ганжонкина, Мещеряков Денис или менеджер: На карте

Воробьевы горы • 12 мин. Лужники • 18 мин. Лужнецкий проспект • 10 мин.

Сравнить • 3D-тур по квартире • Видео • 15 фото

131,8 м<sup>2</sup> | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид с улицы

В клубном доме Мэрифилд 3-го проекта (Luzhniky Collection) в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого рукава у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

- Балкон-лоджия
- Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба →

О квартире О доме Подключить на дом

Цена за м<sup>2</sup>: 1 051,571 руб./м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: ипотека

Настоящие характеристики

Запрос заявки

3-комн. квартира в ЖК «Luzhniky Collection»

3-комн. квартира

32 балкона в 2 МКД

16:25 23.05.2024

### Аналог №2

Объявление № 297176126 • 3 комнаты, 3 балкона

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

Уточнить САО-д-м Ганжонкина, Пунжаева И.С. на карте

Воробьевы горы • 13 мин. Лужнецкий проспект • 14 мин. Лужнецкая набережная • 17 мин.

Сравнить • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

119,6 м<sup>2</sup> | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид с улицы

В клубном доме Мэрифилд 3-го проекта (Luzhniky Collection) в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого рукава у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

- Балкон-лоджия
- Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба →

О квартире О доме Подключить на дом

Цена за м<sup>2</sup>: 1 001,571 руб./м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: ипотека

Настоящие характеристики

Запрос заявки

3-комн. квартира в ЖК «Luzhniky Collection»

3-комн. квартира

32 балкона в 2 МКД

16:25 23.05.2024


### Аналог №3

Обновлено 28 ноя, 2023 · 1 877 просмотров · 2 минуты

## 3-комн. квартира, 122,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Много ЦАД от Квинтиски. Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы · 8,12 км · Лужники · 8,13 км · Ленинский проспект · 8,10 км

Сравнить · Поделиться · Добавить в избранное · Добавить в избранное



Планировка · 3D-тур по квартире · Фото · 1,6 фото

Общая площадь: 122,3 м<sup>2</sup> · Площадь кухни: 49 м<sup>2</sup> · Этаж: 2 из 10  
Площадь пола: 2026 · Дверь: Пандан · Отделка: Без отделки

В комплексе ЖК «Luzhniki Collection» в Квинтиски создается коллекционная планировка квартир с 3 спальнями площадью 122,3 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном секторе на берегу Лужнецкой набережной в легендарной олимпийской коллекции «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Узнать больше

О квартире · О доме · Показать на карте

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

### Аналог №4

Купить · Арендовать · Продать/сдать · Инвестировать · Услуги · Контакты · Ещё · +7 (495) 255-17-44 · Войти

## 3-комн. квартира 122 м<sup>2</sup>, 2 этаж - Luzhniki Collection

ID: as57752 · ЦАД: Хамовники · м. Воробьевы горы · Лужнецкая наб, д. 2/4, стр. 1

Воробьевы Горы · Ленинский проспект · Ещё




Фото · Планировка · Карта

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

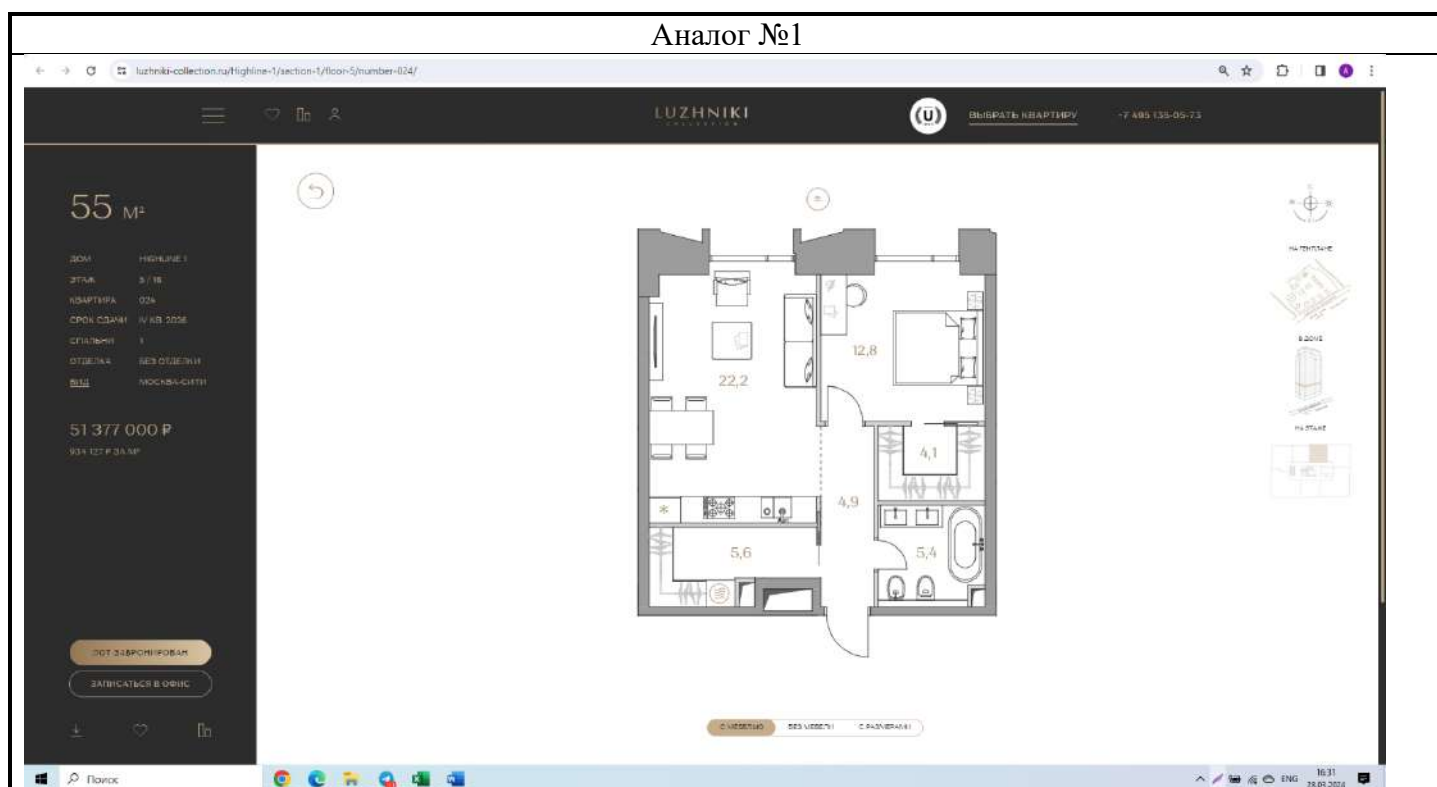
Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

Описание · Характеристики · Инфраструктура · Ипотека · О ЖК · Показать предпросмотр

Характеристики

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>136,30</b>	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-4,35%	-5,39%	-3,64%	-5,39%
Скорректированная цена за кв.м		822 013	843 986	884 808	873 995
Абсолютная корректировка		12,35%	13,39%	11,64%	13,39%
Коэффициент соответствия		8,09716599 2	7,46825989 5	8,59106529 2	7,46825989 5
Вес аналога		25,604%	23,615%	27,166%	23,615%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		856 536			
Справедливая стоимость, руб.		116 745 857			



### Аналог №2

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

49,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИ-1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 023  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

48 288 000 Р  
999 039 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕДРОМ БЕЗ УЩЕДРО! С РАССУДИТЕЛИ

16.31 28.05.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

58,8 м²

ДОМ: ИЖИЖИ-1  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 006  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОПЛАЧЕНА: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

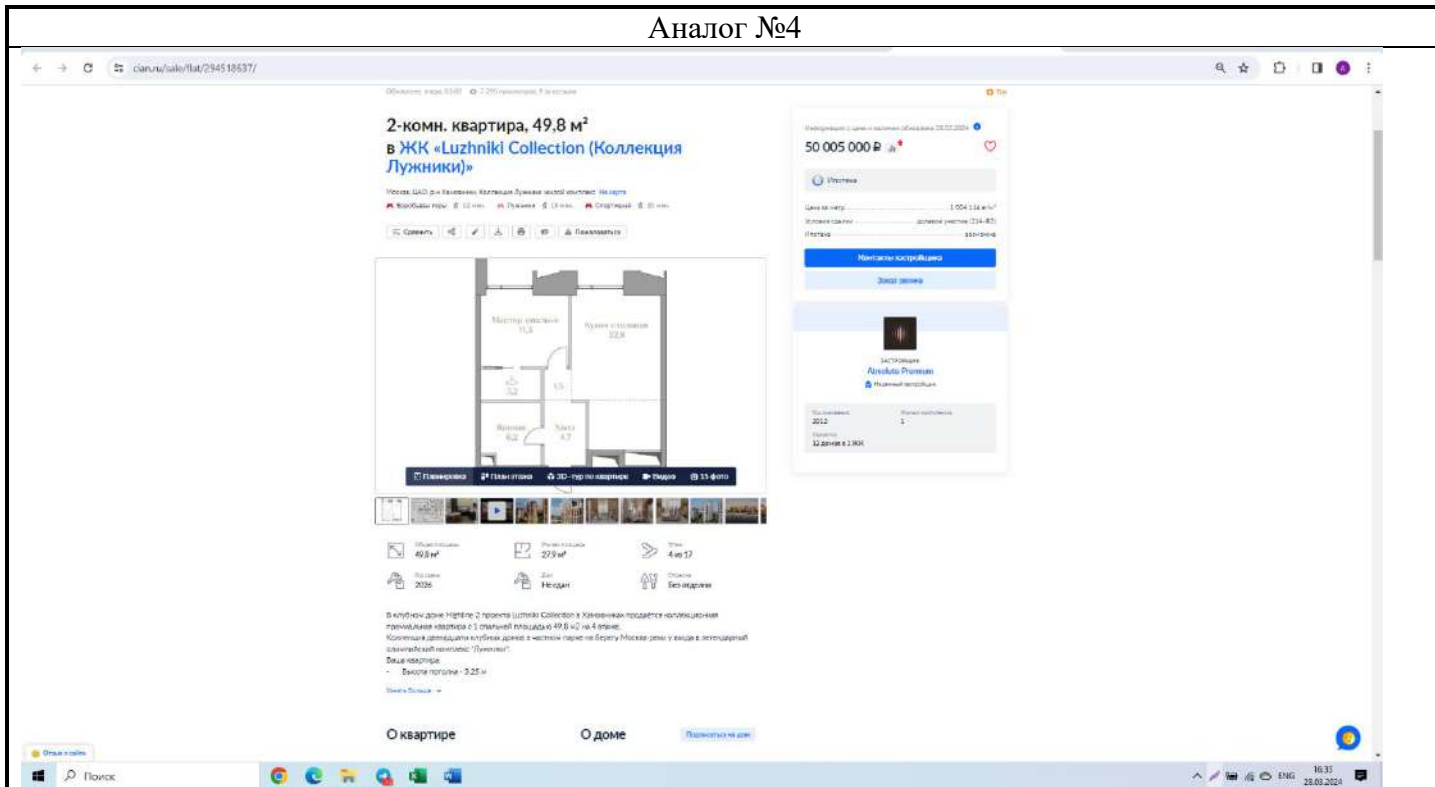
58 687 000 Р  
999 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

С УЩЕДРОМ БЕЗ УЩЕДРО! С РАССУДИТЕЛИ

16.31 28.05.2024

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		66 163 904			

### Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for 'Аналог №1'. On the left, a dark sidebar contains the following information:
 

- Area: 66,2 м²
- Building: Mountain Line 2-1
- Floor: 5 / 18
- Apartment: 021
- Project: 14 KB 2020
- Stage: 2
- Developer: White Box
- Building: Plaza
- Price: 60 490 000 Р
- Price per sqm: 913 710 Р за м²

 Below this are buttons for 'Забронировать' and 'Записаться в офис'. The main area features a detailed floor plan with room dimensions: 14,1, 4,0, 3,4, 24,1, 9,7, 3,7, 2,8, and 4,4. The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number: 7 495 151-81-73. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/mountain\_line-1/section-1/floor-6/number-021/'.

### Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for '2-комн. квартира, 84,2 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»'. The listing includes:
 

- Price: 82 953 000 Р
- Location: Москва, МАО Д-1, Улановский, Коллеция Лужники, микрорайон Лужники
- Distance: Арбатский парк 12 км, М. Лужники 13 км, Стрешинский 20 км
- Area: 84,2 м²
- Living area: 28,7 м²
- Floor: 2 из 18
- Year: 2020
- Developer: White Box
- Stage: Представлен

 The floor plan shows a living area of 15,3, a kitchen of 10,7, and a bedroom of 12. The listing also features a gallery of photos and a video. The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number: 7 495 151-81-73. The browser address bar shows 'clan.ru/sale/flat/29868707/'.

### Аналог №3

2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

70 207 000 Р

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup>  
Жилая площадь: 28,7 м<sup>2</sup>  
Этаж: 2 из 18  
Площадь лоджии: 2,8 м<sup>2</sup>  
Площадь террасы: 4,0 м<sup>2</sup>  
Площадь балкона: 4,0 м<sup>2</sup>

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Химках создается коллекционная премиальная коллекция из 2-этажных домов по 3,7-4,2-этажной высотой по 3-5 этажей. Коллекция двенадцати клубных домов в частной парке на берегу Москва-реки и в шаге в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".  
Высота потолков: 3,25 м

### Аналог №4

63 м<sup>2</sup>

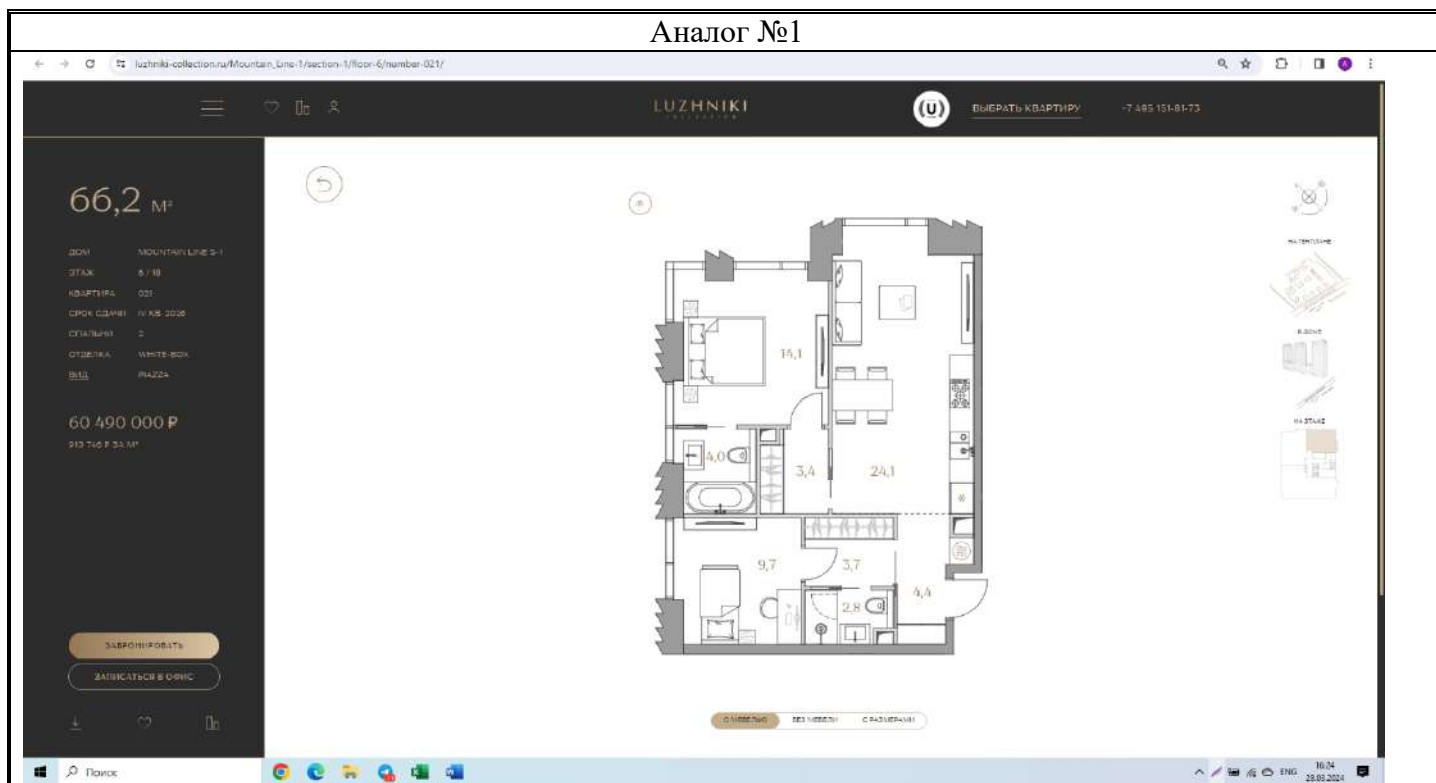
ДОМ: MOUNTAIN LINE 3-5  
ЭТАЖ: 12 / 18  
КВАРТИРА: 108  
ОБЪЕКТ СДАЧИ: ПУ. К/В. 2026  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
ВЫС. ПАЗА: PLAZZA

57 007 000 Р  
904 873 Р 34 м<sup>2</sup>

ПОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

СМОТРЕТЬ БЕЗ ССЫЛКИ СКАЧАТЬ

Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		66 163 904			





### Аналог №2

Обновлено: 18 мая 2024 • 3,7 просмотра, 3 закладки

#### 2-комн. квартира, 84,2 М<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЗАО «Универсал-Коллекция Лужники» жилой комплекс, ЖК «Лужники»  
Всё рядом: метро • 12 мин. | ЖК Лужники • 13 мин. | Станция метро • 20 мин.

3 комнаты | 30-ти по квартире | Видео | 17 фото

82 953 000 Р

Уточнить цену и детали обновления: 18.05.2024

Уточнить

Цена за метр: 985 129 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 82 953 000 руб. (214-87)  
Ипотека: актуально

Настроить рассрочку

Заказать звонок

Агентство: Ариэль-Резиденс | Москва, метро

Уточнить цену

Создана: 2024 | Обновлено: 18.05.2024  
Состояние: 32 дня в 2 ЖК

Общая площадь: 84,2 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 28,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Число комнат: 2 сплн | Вид: Н/с/д | Статус: Представлен

В клубной зоне Москва-Инте проекты Luzhniki Collection в Ухоловках предлагают коллекционную премиальную квартиру с 2 спальнями площадью 84,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаж. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и вход в легендарный элитный клуб «Лужники»!  
Вид: квартира  
Высота потолка: 3,25 м  
Пол: Белый

О квартире | О доме | Подписать на дни

### Аналог №3

Обновлено: 18 мая 2024 • 3,7 просмотра, 3 закладки

#### 2-комн. квартира, 82,7 М<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЗАО «Универсал-Коллекция Лужники» жилой комплекс, ЖК «Лужники»  
Всё рядом: метро • 12 мин. | ЖК Лужники • 13 мин. | Станция метро • 20 мин.

3 комнаты | 30-ти по квартире | Видео | 17 фото

70 207 000 Р

Уточнить цену и детали обновления: 18.05.2024

Уточнить

Цена за метр: 848 129 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 70 207 000 руб. (214-87)  
Ипотека: актуально

Настроить рассрочку

Заказать звонок

Агентство: Ариэль-Резиденс | Москва, метро

Уточнить цену

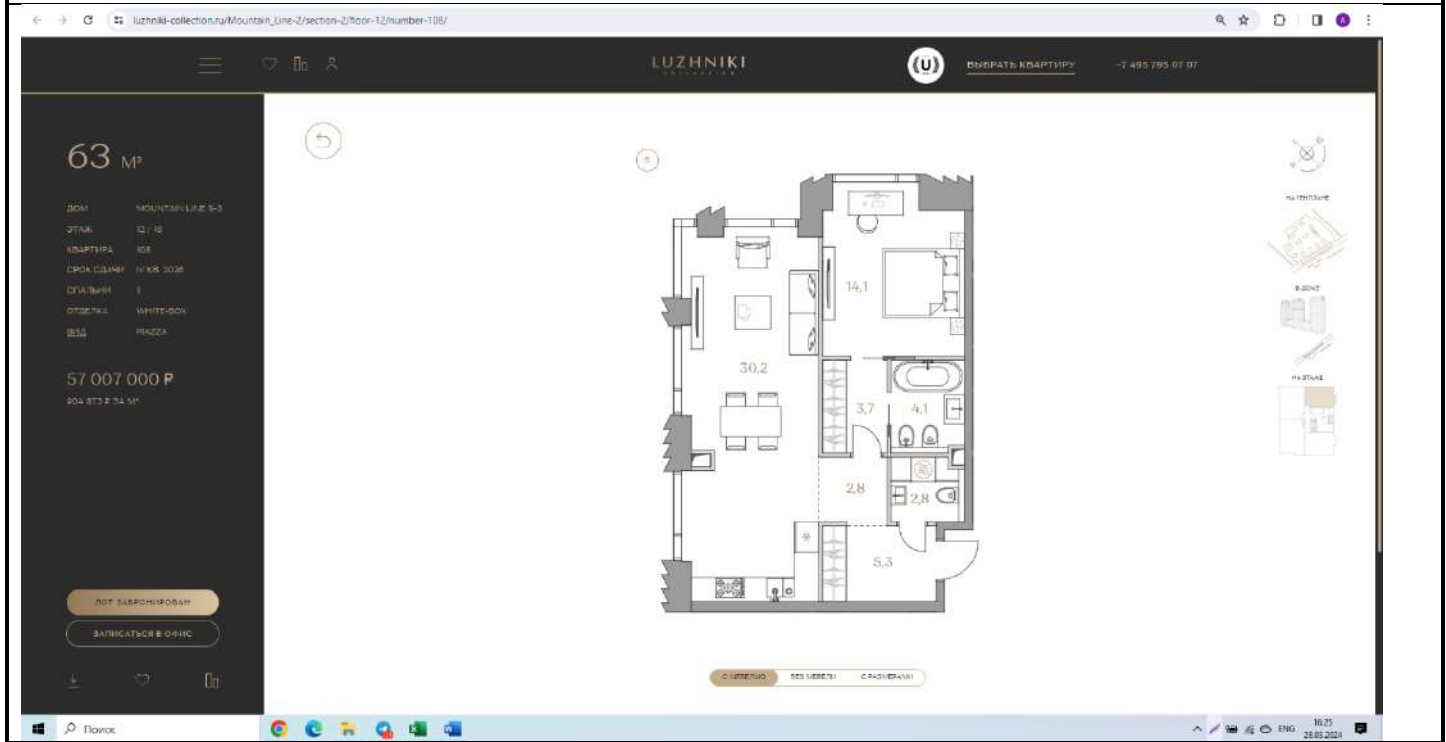
Создана: 2024 | Обновлено: 18.05.2024  
Состояние: 32 дня в 2 ЖК

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 28,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Число комнат: 2 сплн | Вид: Н/с/д | Статус: Представлен

В клубной зоне Москва-Инте проекты Luzhniki Collection в Ухоловках предлагают коллекционную премиальную квартиру с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаж. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и вход в легендарный элитный клуб «Лужники»!  
Вид: квартира  
Высота потолка: 3,25 м  
Пол: Белый

О квартире | О доме | Подписать на дни

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>60,70</b>	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Highline	Highline	Highline	Highline	Highline
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-1,08%	-2,15%	-0,35%	-2,15%
Скорректированная цена за кв.м		850 116	872 889	915 018	903 926
Абсолютная корректировка		9,08%	10,15%	8,35%	10,15%
Коэффициент соответствия		11,01321586	9,852216749	11,9760479	9,852216749
Вес аналога		25,796%	23,077%	28,051%	23,077%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		886 003			
Справедливая стоимость, руб.		53 780 382			

Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	131,8	119,6	122,3	122
Цена, руб.		131 645 000	119 752 000	115 566 000	115 566 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/">https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhnik-collection-as57752">https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhnik-collection-as57752</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		998 824	1 001 271	944 939	947 262
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		918 918	921 169	869 344	871 481
Корректировка на площадь		-0,37%	-1,43%	-1,19%	-1,21%
Скорректированная цена за кв.м		915 518	907 996	858 999	860 936
Абсолютная корректировка		8,37%	9,43%	9,19%	9,21%
Коэффициент соответствия		11,9474313	10,60445387	10,88139282	10,8577633
Вес аналога		26,975%	23,943%	24,568%	24,515%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		886 460			
Справедливая стоимость, руб.		106 020 616			



### Аналог №2

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

Москва, ЦАО, м. Каньковская, Лужнецкая наб. **На карте**  
 ● Воробьевский парк ● 10 мин. ● Лужнецкий проток ● 18 мин. ● Лужнецкая набережная ● 27 мин.

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10  
 Год сдачи: 2026 | Тип: ЖК | Статус: Видеонаблюдение

В клубном доме WavePoint 2 проекта Luzhniki Collection в Каньковской подается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники»!

Виды квартиры:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Точка входа

О квартире    О доме    [Посмотреть на сайте](#)

### Аналог №3

**3-комн. квартира, 122,3 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Каньковская, Лужнецкая наб. **На карте**  
 ● Воробьевский парк ● 10 мин. ● Лужнецкий проток ● 18 мин.

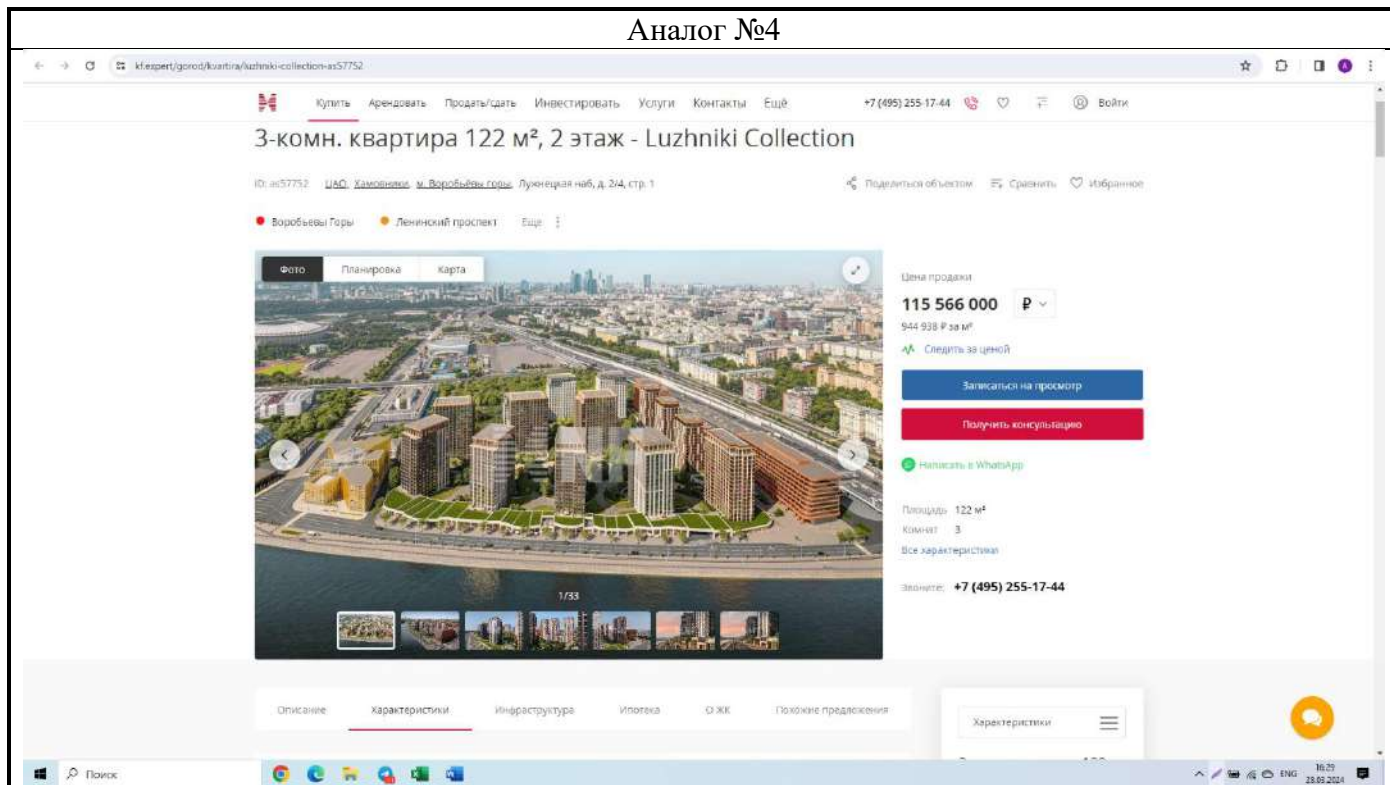
Общая площадь: 122,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 49 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10  
 Год сдачи: 2026 | Тип: ЖК | Статус: Видеонаблюдение

В клубном доме WavePoint 2 проекта Luzhniki Collection в Каньковской подается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,3 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники»!

Виды квартиры:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Точка входа

О квартире    О доме    [Посмотреть на сайте](#)



Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	131,8	119,6	122,3	122
Цена, руб.		131 645 000	119 752 000	115 566 000	115 566 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098452/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/">https://www.cian.ru/sale/flat/297176128/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhniki-collection-as57752">https://kf.expert/gorod/kvartira/luzhniki-collection-as57752</a>
Корпус	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront	Waterfront
Цена, руб. кв.м		998 824	1 001 271	944 939	947 262
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		918 918	921 169	869 344	871 481
Корректировка на площадь		-0,37%	-1,43%	-1,19%	-1,21%
Скорректированная цена за кв.м		915 518	907 996	858 999	860 936
Абсолютная корректировка		8,37%	9,43%	9,19%	9,21%
Коэффициент соответствия		11,9474313	10,6044538 7	10,8813928 2	10,8577633
Вес аналога		26,975%	23,943%	24,568%	24,515%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		886 460			
Справедливая стоимость, руб.		106 020 616			

### Аналог №1

Объявление № 290096452

#### 3-комн. квартира, 131,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniky Collection (Коллекция Лужники)»

Уточнить САО от Ганевичева Наталья Романовна [по карте](#)  
 ● Воробьевы горы ● 12 мин. ● Лужники ● 18 мин. ● Лужнецкий проспект ● 10 мин.

Сравнить ● [3D-тур по квартире](#) ● Видео ● 5 фот.

131,8 м<sup>2</sup> | Планировка | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид из окна

В клубном доме «Luzhniky Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Будущая квартира:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

131 645 000 ₽

Уточнить

Цена за м<sup>2</sup>: 1 000,000 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условно средняя: долевая участ. (214-85)  
 Ипотека: ипотека

Настоящие характеристики

Запрос заявки

3-комнатная  
 2-й этаж, 2-й этаж  
 Не имеет ни одной

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 5 фот.

131,8 м<sup>2</sup> | Планировка | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид из окна

В клубном доме «Luzhniky Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Будущая квартира:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

### Аналог №2

Объявление № 297176126

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

Уточнить САО от Ганевичева Наталья Романовна [по карте](#)  
 ● Воробьевы горы ● 13 мин. ● Лужнецкий проспект ● 18 мин. ● Пятницкая (Лужники) ● 17 мин.

Сравнить ● [3D-тур по квартире](#) ● Видео ● 17 фот.

119,6 м<sup>2</sup> | Планировка | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид из окна

В клубном доме «Luzhniky Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Будущая квартира:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

119 752 000 ₽

Уточнить

Цена за м<sup>2</sup>: 1 000,000 ₽/м<sup>2</sup>  
 Условно средняя: долевая участ. (214-85)  
 Ипотека: ипотека

Настоящие характеристики

Запрос заявки

3-комнатная  
 2-й этаж, 2-й этаж  
 Не имеет ни одной

Планировка | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фот.

119,6 м<sup>2</sup> | Планировка | 44,5 м<sup>2</sup> | 2 из 10 | 2026 | Не сдана | Вид из окна

В клубном доме «Luzhniky Collection» в Лужниках создается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 кв. м 2-го этажа. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкого у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Будущая квартира:  
 - Высота потолка - 3,25 м

Члены клуба

О квартире | О доме | Подключить на дом

### Аналог №3


Обновлено 28 ноя, 2023 · 1 877 просмотров · 2 минуты

## 3-комн. квартира, 122,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Много ЦАД от Квинтиски. Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы · 8,12 км · Лужники · 8,12 км · Ленинский проспект · 8,10 км

Сравнить · Поделиться · Добавить в избранное · Добавить в избранное



Планировка · 3D-тур по квартире · Фото · 1,6 фото

Общая площадь: 122,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 49 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 10

Площадь: 2026 | Длн: 16 м 50 см | Отделка: Без отделки

Включен в дом. Включен в проект. Коллекция Лужники в Квинтиски создается коллекционная планировка квартиры с 3 спальнями площадью 122,3 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двадцатидесяти клубных домов в частном парке на берегу Лужнецкой набережной в легендарной олимпийской коллекции «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Темы: Лужники

О квартире · О доме · Показать на карте

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

### Аналог №4

Купить · Арендовать · Продать/сдать · Инвестировать · Услуги · Контакты · Ещё

+7 (495) 255-17-44 · Войти

## 3-комн. квартира 122 м<sup>2</sup>, 2 этаж - Luzhniki Collection

ID: as57752 | ЦАД: Хамовники | м. Воробьевы горы | Лужнецкая наб, д. 2/4, стр. 1

Воробьевы Горы · Ленинский проспект · Ещё




Фото · Планировка · Карта

Цена продажи: 115 566 000 Р

944 938 Р за м<sup>2</sup>

Следить за ценой

Записаться на просмотр

Получить консультацию

Написать в WhatsApp

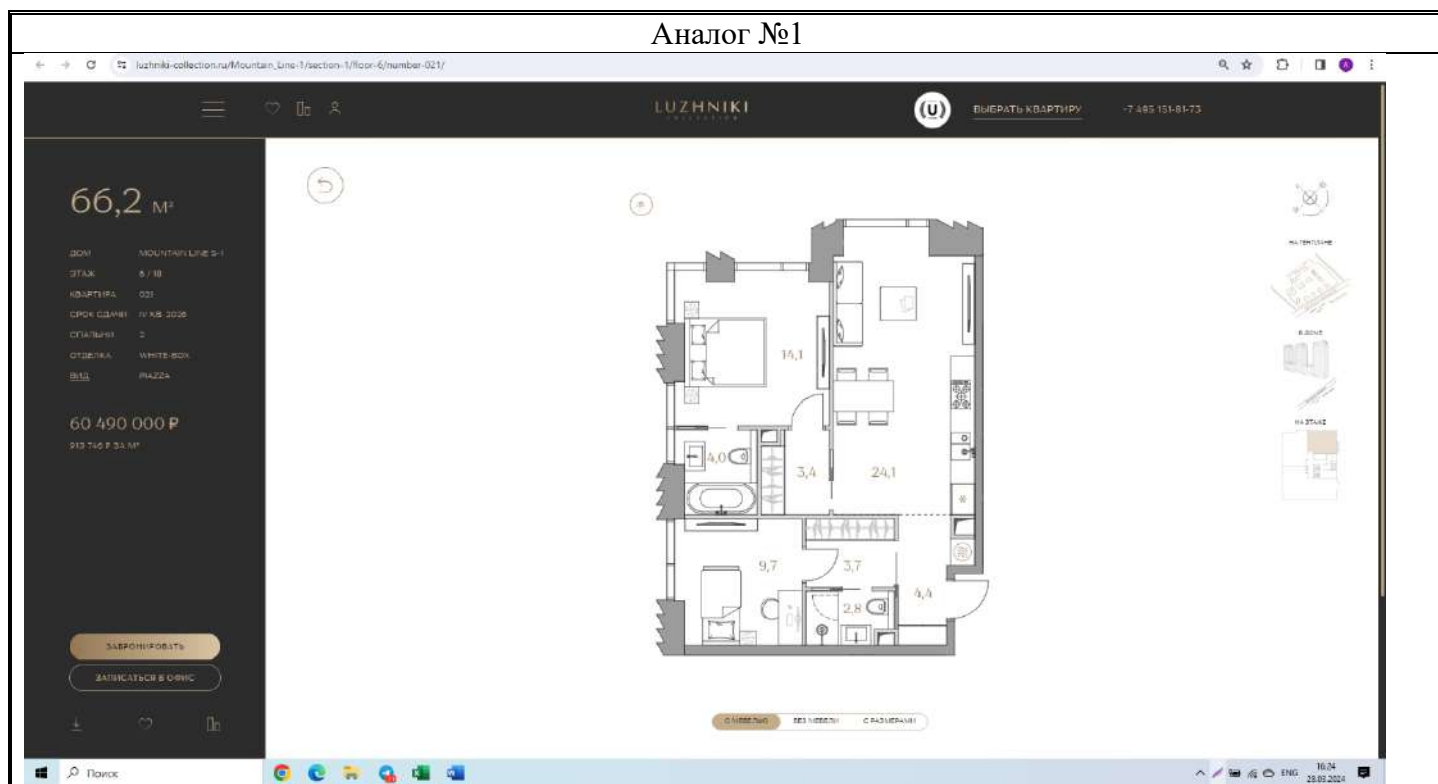
Площадь: 122 м<sup>2</sup>  
Комнат: 3  
Все характеристики

Звоните: +7 (495) 255-17-44

Описание · Характеристики · Инфраструктура · Ипотека · О ЖК · Показать предпросмотр

Характеристики

Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,30</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		64 477 688			





### Аналог №2

Обновлено: 18 мая 2024 • 37 просмотров, 3 закладки

#### 2-комн. квартира, 84,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, МАО «Хорошее» Коллекция Лужники жилой комплекс, 16 комнат  
Всего домов: 12 км • М. Лужники • 13 км • Станция: 8 км

3 Ссылки • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

82 953 000 Р

Уточнить цену и детали обновления: 18.05.2024

Уточнить

Цена за метр: 985 129 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 82 953 000 руб. (84,2 м<sup>2</sup>)  
Ипотека: 32 лет на 1 МЖ

Настроить рассрочку

Заказать звонок

Агентство: Ариэлла-Резиденс  
Мобильный телефон

Уточнить цену: 1  
Итого за метраж: 1

Ссылка: 32 лет на 1 МЖ

О квартире О доме Подписаться на alert

### Аналог №3

Обновлено: 18 мая 2024 • 923 просмотра, 3 закладки

#### 2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, МАО «Хорошее» Коллекция Лужники жилой комплекс, 16 комнат  
Всего домов: 12 км • М. Лужники • 13 км • Станция: 8 км

3 Ссылки • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

70 207 000 Р

Уточнить цену и детали обновления: 18.05.2024

Уточнить

Цена за метр: 848 129 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 70 207 000 руб. (82,7 м<sup>2</sup>)  
Ипотека: 32 лет на 1 МЖ

Настроить рассрочку

Заказать звонок

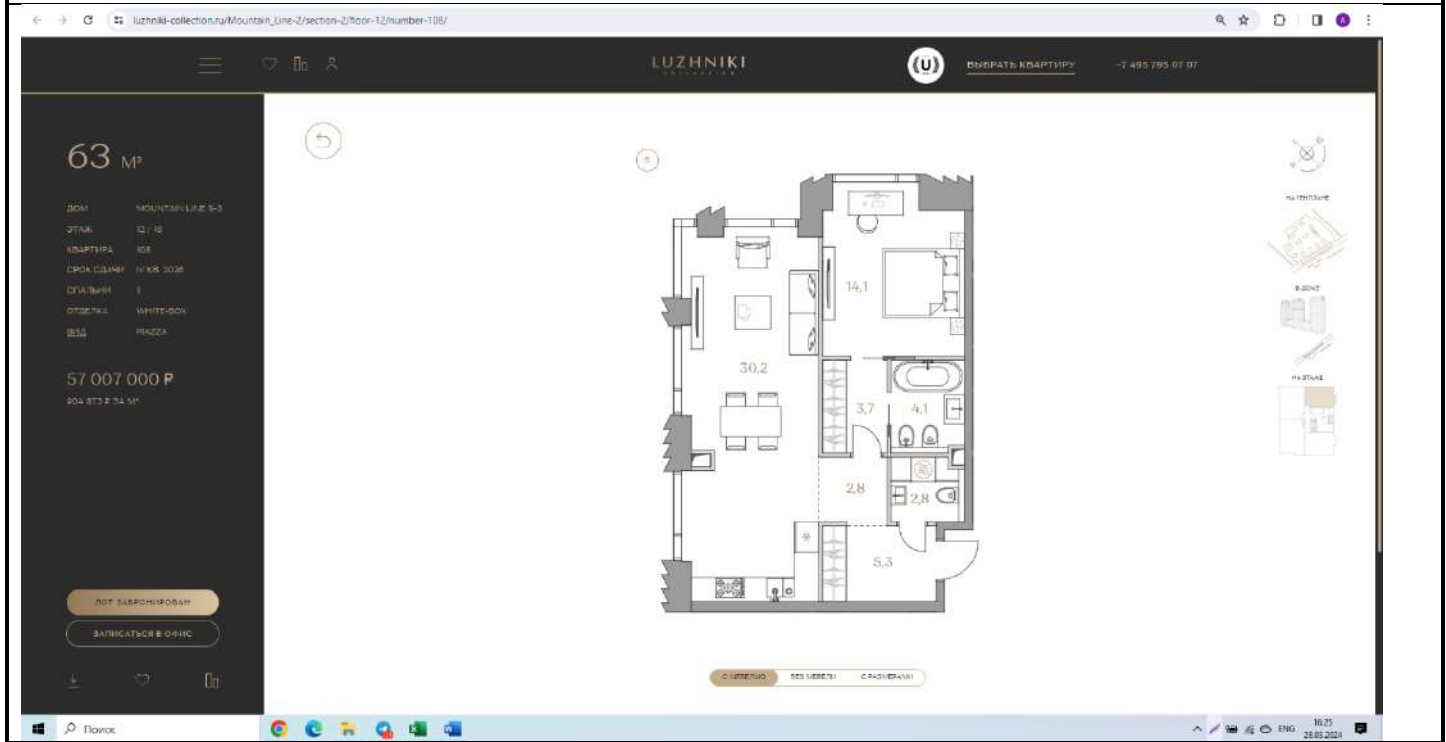
Агентство: Ариэлла-Резиденс  
Мобильный телефон

Уточнить цену: 1  
Итого за метраж: 1

Ссылка: 32 лет на 1 МЖ

О квартире О доме Подписаться на alert

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>92,00</b>	55	49,8	58,8	49,8
Цена, руб.		51 377 000	48 288 000	58 687 000	50 005 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-024/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-5/number-023/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-2/number-006/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/">https://www.cian.ru/sale/flat/294518637/</a>
Корпус	Garden	Garden	Garden	Garden	Garden
Цена, руб. кв.м		934 127	969 639	998 078	1 004 116
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		859 397	892 068	918 232	923 787
Корректировка на площадь		-4,35%	-5,39%	-3,64%	-5,39%
Скорректированная цена за кв.м		822 013	843 986	884 808	873 995
Абсолютная корректировка		12,35%	13,39%	11,64%	13,39%
Коэффициент соответствия		8,09716599 2	7,46825989 5	8,59106529 2	7,46825989 5
Вес аналога		25,604%	23,615%	27,166%	23,615%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		856 536			
Справедливая стоимость, руб.		78 801 312			

### Аналог №1

55 М²

ДОМ: НИЖИЛС-1  
ЭТАЖ: 5 / 18  
КВАРТИРА: 024  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

51 377 000 Р  
934 127 Р/кв.м

ПОТ ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

22,2 12,8 4,1 4,9 5,6 5,4

С УЩЕЩЕМ БЕЗ УЩЕЩЕМ С РАВНОБАКИ

16:31 28.05.2024

### Аналог №2

49,8 М²

ДОМ: НИЖИЛС-1  
ЭТАЖ: 5 / 18  
КВАРТИРА: 023  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВЛД: МОСКВА-СИТИ

48 288 000 Р  
959 039 Р/кв.м

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

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

С УЩЕЩЕМ БЕЗ УЩЕЩЕМ С РАВНОБАКИ

16:32 28.05.2024

### Аналог №3

58,8 м²

ЗОН: КОМПЛЕКС  
ЭТАЖ: 2 / 18  
КВАРТИРА: 008  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
ОГЛАВЛЕНИЕ: 1  
ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД: ПЛИВАТЕЛЬНЫЙ ПАРК

58 687 000 Р  
999 078 Р за м²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАЯВИТЬСЯ В ОФИС

ЛУЖНИКИ  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
+7 495 135-05-73

НА ПЛАНЕ  
ЭТАЖ  
НА ПЛАНЕ

5,4 2,9 7,8 13,3 25,1 4,3

ОТДЕЛКА: БЕЗ ОТДЕЛКИ

### Аналог №4

2-комн. квартира, 49,8 м²  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

50 005 000 Р

Цена за м²: 1 004 116 Р/м²  
Формат сделки: договор устного  
Итого: 130-000

Монтаж конструкции  
Заказ услуги

Александр Прохоров  
Мобильный телефон

2012  
1 этаж  
22-двкв в ЖК

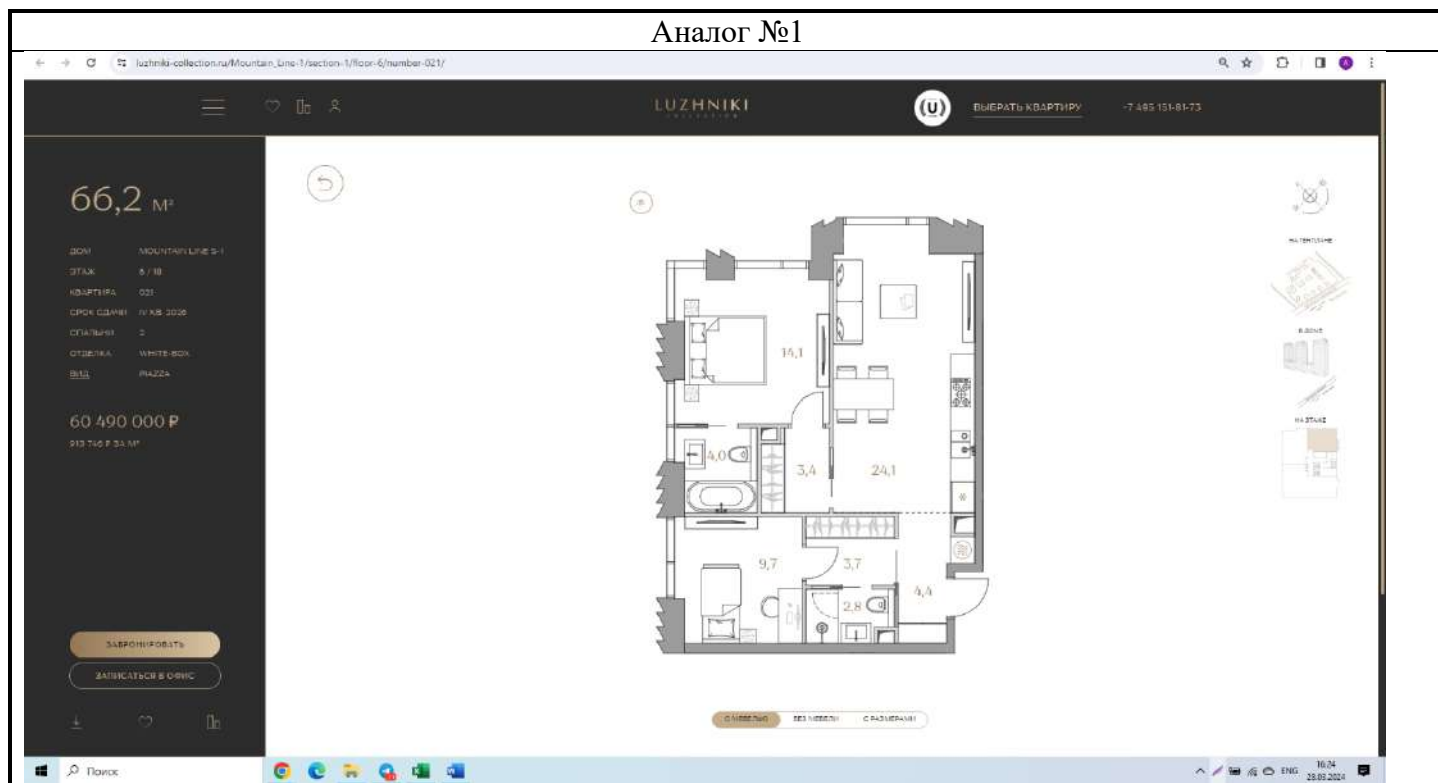
49,8 м²  
2026  
229 м²  
4 этаж  
1 этаж  
Без отделки

В клубном доме MetLife 2-го проекта (школа Соборов в Химках) продается отличная парадная квартира с 3 спальней площадью 49,8 м² на 4 этаже. Квартира в отличном клубном доме в центре парка на берегу Москвы-реки в элитарный комплексный поселок «Лужники».

Видеоквартирка  
- Высота потолка - 2,25 м

О квартире  
О доме  
Показать на карте

Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,20</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		66 003 312			



Аналог №2

**2-комн. квартира, 84,2 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, МАО с/п-о Улановское, Коллекция Лужники жилой комплекс, 16 корпус  
 Везде быстро парковаться 12 мин. | М. Лужники 13 мин. | Станция метро 20 мин.

Общая площадь: 84,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 9,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Число комнат: 2 | Тип: Кирпич | Статус: Представлен

В клубной зоне Москва-сити не только Shopping Collection и Exclusive проекты коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцатидесяти клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и вход в легендарный элитный клуб «Лужники»!  
 Вид из квартиры  
 Высота потолка: 3,25 м  
 Выгода: Большая

82 953 000 Р

Информация о цене и расчетах обновлена 18.03.2024

Уточнить

Цена за метр: 985 199 руб./м<sup>2</sup>  
 Москва средняя: 400 тысяч (214-67)  
 Ипотека: аккредитован

Настроить уведомления

Задать вопрос

Агентство: Ариадна-Резиденс | Москва-сити

Уточнить цену | Показать историю цен

2024 | 1 | 32 дня в 2 ЖК

О квартире | О доме | Подписать на дни

Аналог №3

**2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup>**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, МАО с/п-о Улановское, Коллекция Лужники жилой комплекс, 16 корпус  
 Везде быстро парковаться 12 мин. | М. Лужники 13 мин. | Станция метро 20 мин.

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 9,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Число комнат: 2 | Тип: Кирпич | Статус: Представлен

В клубной зоне Москва-сити не только Shopping Collection и Exclusive проекты коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцатидесяти клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки и вход в легендарный элитный клуб «Лужники»!  
 Вид из квартиры  
 Высота потолка: 3,25 м  
 Выгода: Большая

70 207 000 Р

Информация о цене и расчетах обновлена 20.03.2024

Уточнить

Цена за метр: 848 126 руб./м<sup>2</sup>  
 Москва средняя: 400 тысяч (214-67)  
 Ипотека: аккредитован

Настроить уведомления

Задать вопрос

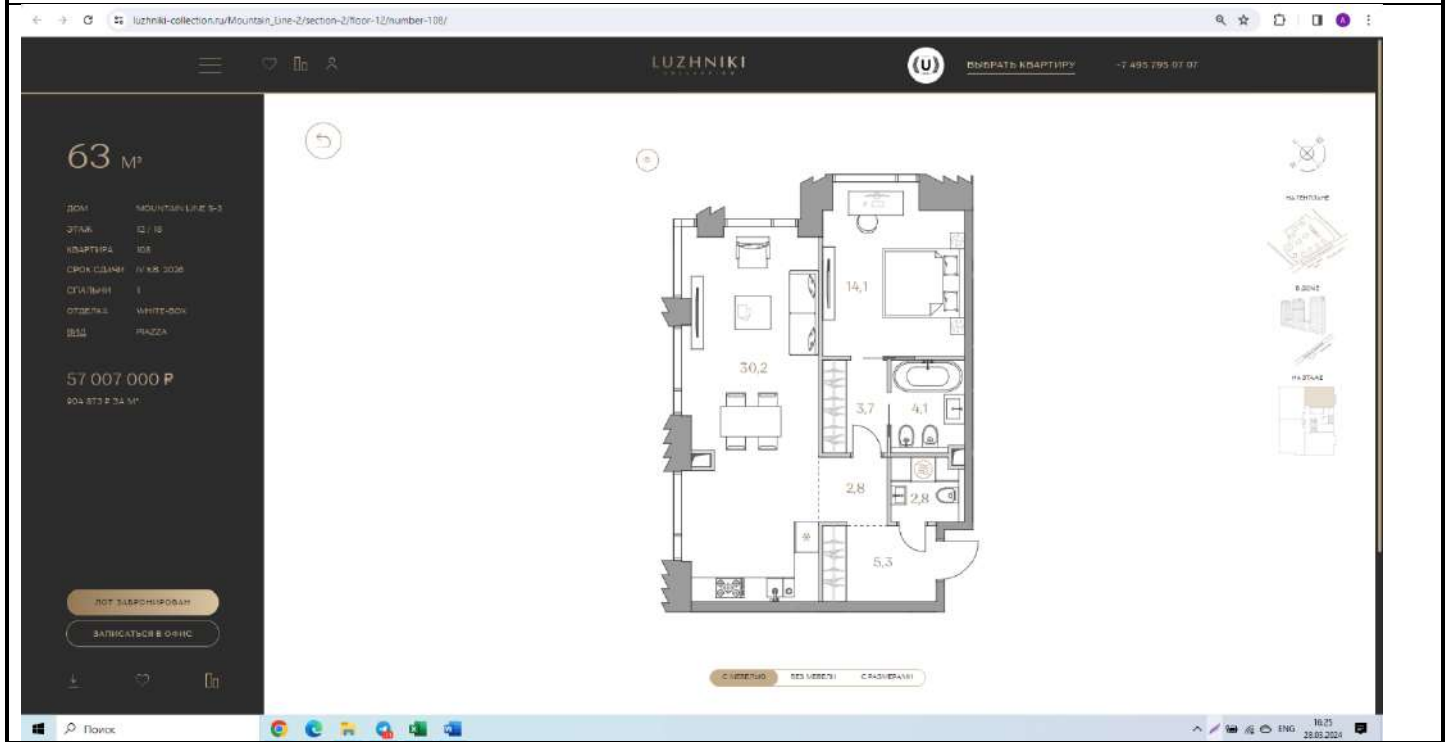
Агентство: Ариадна-Резиденс | Москва-сити

Уточнить цену | Показать историю цен

2024 | 1 | 32 дня в 2 ЖК

О квартире | О доме | Подписать на дни

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,30</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		66 083 608			

### Аналог №1

66,2 м²

ДОМ: MOUNTAIN LINE 2-1  
ЭТАЖ: 5 / 18  
КВАРТИРА: 021  
СРОК СДАЧИ: 19.08.2026  
ОПЛАЧЕНА: 2  
ОТДЕЛКА: WHITE BOX  
ВЛЦ: ИА22А

60 490 000 Р  
913 Т/С Р 3А.1М²

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ЛУЖНИКИ  
ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ  
7 495 131-81-73

16.24 28.03.2024

### Аналог №2

Объекты: 28 из 1004 | 17 просмотров | 5 отзывов

**2-комн. квартира, 84,2 м²**  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Улицы: МАО 2-я Зеленая, Коллеция Лужники, микрорайон: Жемчужный  
Аэропорт: Внуко 12 км | М. Лужники 8,13 км | Станция: 8,20 км

82 953 000 Р

Уточнить  
Цена за метр: 193 (19 м²)  
Площадь участка: 100 кв. м (214-87)  
История: 28.03.2024

Наставить дисконтную  
Запрос цены

Агентство: Absolute Premium  
Получить контакты

2022 | 1  
Создана: 22.03.2024

84,2 м² | Площадь участка: 207 м² | Этаж: 2 из 18  
2026 | Ипотека | Представлен

В Лужники-доме Mountain Line проект Luzhniki Collection в Лужниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 84,2 м² с отдельной ванной комнатой на 2 этаже. Коллекция двадцатидесяти клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский парк «Лужники»!  
Ваша квартира  
Время показа: 0,25 м

Начать просмотр

О квартире | О доме | Показать на карте

16.24 28.03.2024



### Аналог №3

Объявление: 18 мая 2024 • 303 показов/24 за 24 часа

#### 2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Метро: БАО — Киевский, Коллекция Лужники, м. Киевский, 10 минут  
 • Выходы в парк: 12 мин. • В Лужники: 13 мин. • Стартовая: 10-20 мин.

35 Снимков • 3D-тур по квартире • 17 Фото

70 207 000 Р

История цен

Цена за м<sup>2</sup>: 848 244 Р/м<sup>2</sup>  
 Средняя цена: 848 244 Р/м<sup>2</sup>  
 История цен: 12 мая 2024

Поставить закладки  
 Заказать звонок

История цен

История цен: 12 мая 2024  
 Средняя цена: 848 244 Р/м<sup>2</sup>  
 История цен: 12 мая 2024

В клубном доме Mountain Line проект Luzhniki Collection в Лужниках создается комплексная премиальная среда с 2 стартовыми площадями 30,7 и 2,8 стартовой площадью 3,7 и 4,1. Коллекция двенадцати клубных домов в частной парке на берегу Москвы-реки и выхода в легендарный олимпийский парк «Лужники».

Выход в парки:  
 Выход в парк: 12 мин.

Получить больше

О квартире • О доме • Подписаться на дом

### Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Mountain\_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

ЛУЖНИКИ COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ • +7 495 795 07 07

63 м<sup>2</sup>

ДОМ: MOUNTAIN LINE 3-3  
 ЭТАЖ: 12 / 18  
 КВАРТИРА: 108  
 ОРИЕНТАЦИЯ: Ю-ЮЗ  
 ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
 ВЛД: PIAZZA

57 007 000 Р  
 904 873 Р/м<sup>2</sup>

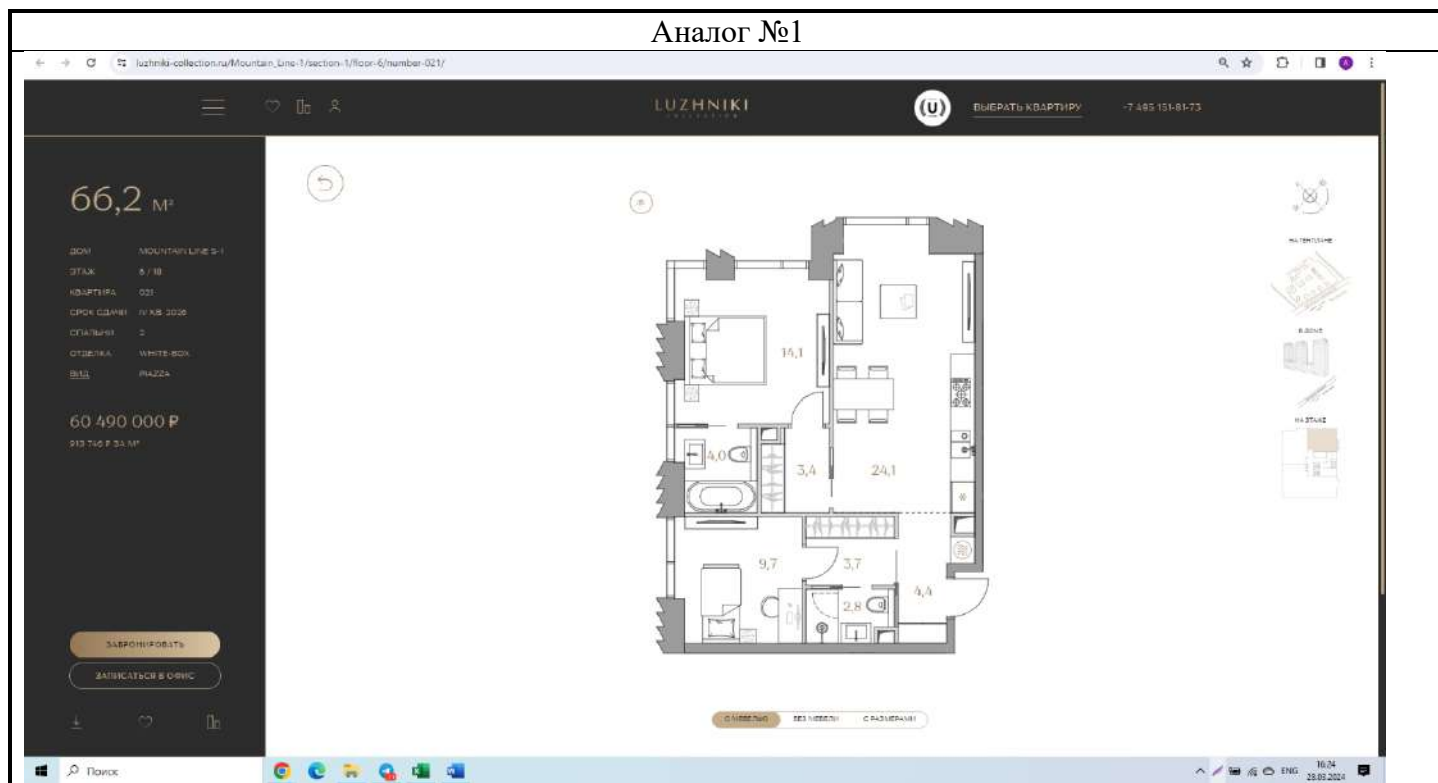
ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

30,2 • 14,1 • 3,7 • 4,1 • 2,8 • 2,8 • 5,3

СМОТРЕТЬ • БЕЗ ЛИБРЕТО • С АГЕНТОМ

16:25 28.05.2024

Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>105,10</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		84 391 096			



### Аналог №2

Обновлено: 18 мая 2024 • 3,7 просмотра, 0 сообщений

#### 2-комн. квартира, 84,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, МАО «Хорошево-Медведки», Коллекция Лужники, жилой комплекс «Лужники»  
Всего домов: 12 км • М. Лужники • 13 км • Станция: 8 км

3 Ссылки • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

82 953 000 Р

Уточнить цену и заказать консультацию 28.03.2024

Уточнить

Цена за метр: 985 196 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 82 953 000 руб. (84,2 м<sup>2</sup>)  
Ипотека: 32,2 млн в 2 МК

Настроить рассрочку

Заказать звонок

Агентство: Ариэль-Резиденс  
Искать похожее

Уточнить цену  
28.03.2024  
Ссылка: 32,2 млн в 2 МК

О квартире О доме Подписать на дни

Панель задач

### Аналог №3

Обновлено: 18 мая 2024 • 3,7 просмотра, 0 сообщений

#### 2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, МАО «Хорошево-Медведки», Коллекция Лужники, жилой комплекс «Лужники»  
Всего домов: 12 км • М. Лужники • 13 км • Станция: 8 км

3 Ссылки • 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

70 207 000 Р

Уточнить цену и заказать консультацию 28.03.2024

Уточнить

Цена за метр: 848 126 руб./м<sup>2</sup>  
Итого за метраж: 70 207 000 руб. (82,7 м<sup>2</sup>)  
Ипотека: 32,2 млн в 2 МК

Настроить рассрочку

Заказать звонок

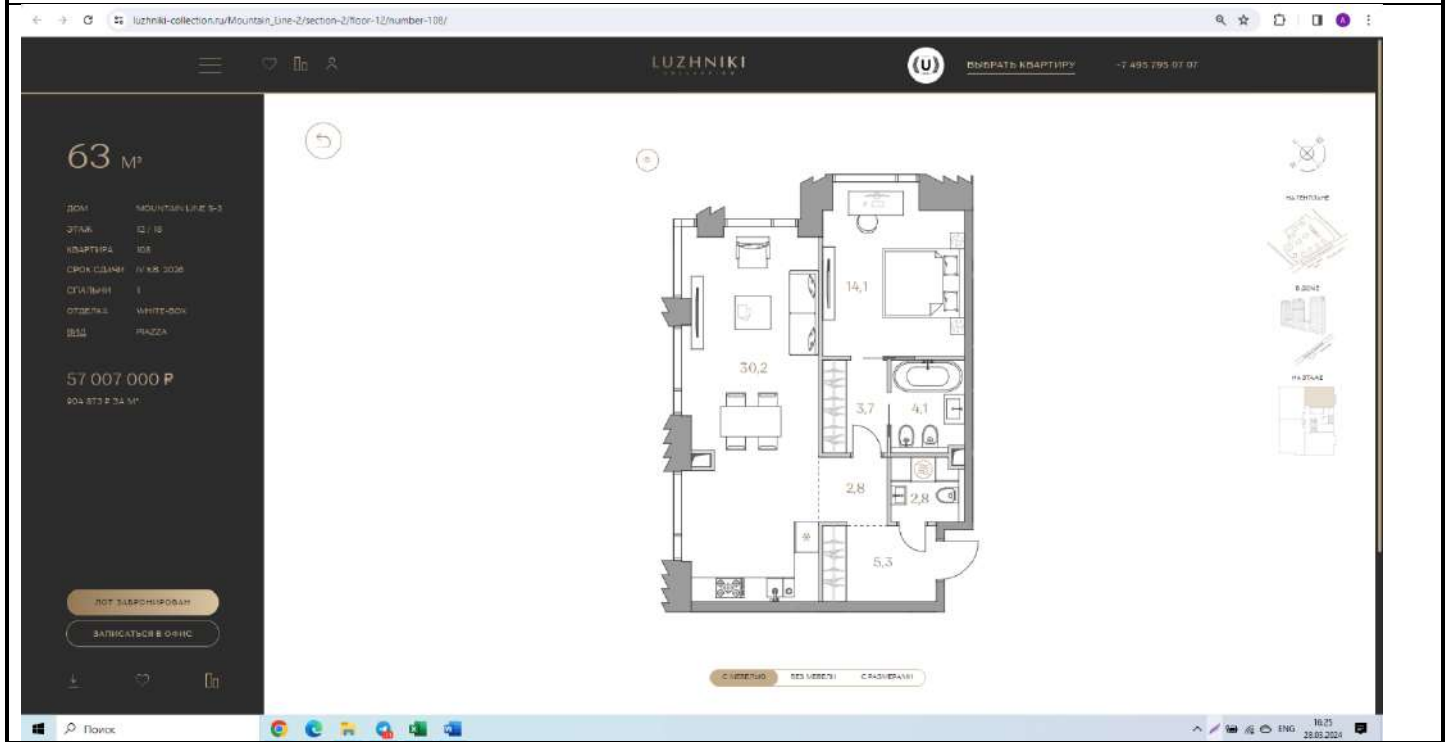
Агентство: Ариэль-Резиденс  
Искать похожее

Уточнить цену  
28.03.2024  
Ссылка: 32,2 млн в 2 МК

О квартире О доме Подписать на дни

Панель задач

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>105,10</b>	66,2	84,2	82,7	63
Цена, руб.		60 490 000	82 953 000	70 207 000	57 007 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473855/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/">https://www.cian.ru/sale/flat/295473848/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/">https://www.cian.ru/sale/flat/291884533/</a>
Корпус	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line	Mountain line
Цена, руб. кв.м		913 746	985 190	848 936	904 873
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		840 646	906 375	781 021	832 483
Корректировка на площадь		-5,75%	-3,22%	-3,41%	-6,26%
Скорректированная цена за кв.м		792 309	877 190	754 388	780 370
Абсолютная корректировка		13,75%	11,22%	11,41%	14,26%
Коэффициент соответствия		7,27273	8,91266	8,76424	7,01262
Вес аналога		22,754%	27,885%	27,421%	21,940%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		802 960			
Справедливая стоимость, руб.		84 391 096			

### Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing for 'Аналог №1' on the website 'luzhniki-collection.ru'. The page features a dark sidebar on the left with the following information: area of 66,2 m², building 'Mountain Line 2-1', floor 5/18, apartment 021, construction start in Nov 2020, 2 bedrooms, 'White Box' finish, and 'Piazza' facade. The price is listed as 60 490 000 R (913 TIG R 3A.M²). A central floor plan shows room dimensions: 16,1, 4,0, 3,4, 24,1, 9,7, 3,7, 2,8, and 4,4. The website header includes the 'LUZHNIKI' logo and a phone number: 7 495 131-81-73. The browser address bar shows 'luzhniki-collection.ru/Mountain\_Line-1/section-1/floor-6/number-021/'.

### Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing for 'Аналог №2' on the website 'cian.ru'. The listing is for a 2-bedroom apartment, 84,2 m², in the 'Luzhniki Collection' complex. The price is 82 953 000 R. The floor plan shows room dimensions: 4,7, 4,3, 3,8, 12,7, 15,3, 15,6, and 10,7. The listing includes details such as 'Метро МЛД 2-я линия', 'Удобная парковка', 'Средняя школа', and 'Спортивный комплекс'. The agent is 'Александр Абдулов Рязанский'. The browser address bar shows 'cian.ru/sale/flat/298687071/'.

### Аналог №3

Объявление: 18 ноя 2024 • 303 просмотра, 24 просмотра

#### 2-комн. квартира, 82,7 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Метро: БАО ст. Киевская, Коллекция Лужники, микрорайон: Киевский  
• Выходы в парк: 12 мин. • К Лужники: 13 мин. • Стартовая: 8, 20 мин.

Связаться

Планировка: 3D-тур по квартире • Видео • 17 фото

70 207 000 Р

Условия

Цена за м<sup>2</sup>: 848 724 Р/м<sup>2</sup>  
Уровень отделки: дороже рынка (224-82)  
Ипотека: возможно

Настроить рассрочку

Заказ услуги

История цен

Добавить в избранное

Написать застройщику

Получить консультацию

Сделка: 2024  
Срок: 32 дня и 1 МК

82,7 м<sup>2</sup> • Планировка: 26,7 м<sup>2</sup> • Этаж: 2 из 18  
Панорамное остекление • Вид: Небоскреб • Видеонаблюдение

В клубном доме Mountain Line проекты Luzhniki Collection в Химкинском поселении представляют собой комплекс из 2 спальных комнат, 30,7 м<sup>2</sup> гостиной, кухни на 3,8 м<sup>2</sup>. Коллекция двадцати клубных домов в частной парке на берегу Москвы-реки и входа в легендарный олимпийский парк «Лужники».

Выход в парки:  
Выход в парк: 12 мин.

Получить консультацию

О квартире • О доме • Подписаться на дом

### Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Mountain\_Line-2/section-2/floor-12/number-108/

ЛУЖНИКИ

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ • +7 495 795 07 07

#### 63 м<sup>2</sup>

ДОМ: MOUNTAIN LINE 3-3  
ЭТАЖ: 12 / 18  
КВАРТИРА: 108  
ОСНОВ. СДАЧА: 14.04.2026  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
ВЛД: PIAZZA

57 007 000 Р  
904 873 Р/м<sup>2</sup>

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

СМОТРЕТЬ • БЕЗ ССЫЛКИ • СКАЧАТЬ (PDF)

ПЛАНИРОВКА  
ВЗНЕСИ  
НАЗНАЧ.

16:25 28.05.2024

## Обоснование корректировок

### Скидка на торг

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

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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>1</sup>	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры <b>вторичного</b> рынка общей площадью до 70 кв. м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,95
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	0,95	0,95	0,94
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв. м.	0,88	0,96	<b>0,93</b>	0,94	0,93	0,93
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв. м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>	0,93	0,92	0,91
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв. м.	0,92	1,00	<b>0,97</b>	0,97	0,97	0,97
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв. м. и более	0,91	0,99	<b>0,96</b>	0,97	0,96	0,96
7	Парковочное место, машино-место	0,90	0,98	<b>0,95</b>	0,96	0,95	0,95

Согласно информации, полученной от представителя отдела продаж компании застройщика, в новых условиях, дисконт для потенциального покупателя, после проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 8%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)<sup>3</sup> и данных компании «СтатРиелт».

### Корректировка на местоположение.

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

### Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию

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

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

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

**Корректировка на общую площадь**

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.10.2023 г.

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

$S$  – общая площадь квартиры, кв.м.,

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

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,707$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

**Таблица 5.3.3 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	70 219 523
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	85 885 686
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	103 199 983
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	108 347 725
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	61 200 940
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	80,50	66 816 449
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	73 239 629
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	101,8	85 185 222





№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	84 391 096
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	84 391 096
<b>Итого:</b>			<b>1 822 337 678</b>

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

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

**1 822 337 678 (один миллиард восемьсот двадцать два миллиона триста тридцать семь тысяч  
шестьсот семьдесят восемь) рублей (НДС не облагается)**

## 6. 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 6.1

№ 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	70 219 523	Не применялся	70 219 523
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	85 885 686	Не применялся	85 885 686
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	103 199 983	Не применялся	103 199 983
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	108 347 725	Не применялся	108 347 725
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	61 200 940	Не применялся	61 200 940
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	66 816 449	Не применялся	66 816 449

№ 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	73 239 629	Не применялся	73 239 629
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	85 185 222	Не применялся	85 185 222
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	108 674 566	Не применялся	108 674 566
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	100 524 564	Не применялся	100 524 564
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	116 745 857	Не применялся	116 745 857
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904
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	66 163 904	Не применялся	66 163 904
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	53 780 382	Не применялся	53 780 382

№ 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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	106 020 616	Не применялся	106 020 616
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	64 477 688	Не применялся	64 477 688
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	78 801 312	Не применялся	78 801 312
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	66 003 312	Не применялся	66 003 312
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	66 083 608	Не применялся	66 083 608
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	84 391 096	Не применялся	84 391 096
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	84 391 096	Не применялся	84 391 096
			<b>1 822 337 678</b>		<b>1 822 337 678</b>



№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	106 020 616
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.	64 477 688
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.	78 801 312
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.	66 003 312
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.	66 083 608
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.	84 391 096
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.	84 391 096
	Итого:	<b>1 822 337 678</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 822 337 678 (один миллиард восемьсот двадцать два миллиона триста тридцать семь тысяч шестьсот семьдесят восемь) рублей (НДС не облагается)**

## 7. 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



## 8. Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

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

### Используемая методическая литература

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

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

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

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

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

### Приложения

Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



Договор участия в долевом строительстве № LC/SG/016

город Москва

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандоси-инвест (ООО «СЗ Грандоси-инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. пр. мун.палатный округ Халовский, Лузнецкая наб. д. 2/4, стр. 4, текстовый этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейса Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года в отделе Ф.Ю., нотариуса города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-07/2022-15-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (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 Халтуркиной Галиной Самойловной, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Елпатьевой Ириной Александровной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-07/2022-4-399, с другой стороны, при совместном именовании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/019/23, вид разрешенного использования: возведение жилых застройки (высотная застройка) (2.0). Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1), Батонное обслуживание (3.3), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Домовладение, начальное и среднее общее образование (3.5.1), Детское учреждение (4.1), Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Магазины (4.4), Высокоскоростная и стрелковая стрельба (4.5), Общественное питание (4.6), Службы охраны (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://www.dol.gov.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandosinvest.ru/>

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

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на выделяемые инвестиционные паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, инженерной инфраструктуры и объектов инфраструктуры, с связанной инженерной и объектами инфраструктуры, общей площадью 325241,6 кв. м, в том числе Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 18517,6 кв. м.

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

Материал внутренних перегородок – Менолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности –

Сельскохозяйственность – менее 3 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 4

Проектный номер: B1/016

Общая площадь: 133,00 кв. м.

Жилая площадь: 45,60 кв. м.

Количество комнат: 3

Площадь комнат, помещений автономного использования, оборудованных в габаритной форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений автономного использования, террас, местоположения объектов долевого строительства на этаже и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс; указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к площади»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привязка к площади») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением показателя коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привязки площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными землеустроительным лицом, органами или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической привязки площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до сдачи, соответственно, именованной площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора в отношении площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предельной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация площади Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и согласились не претендовать на изменение существующих привязок Объекта долевого строительства и не считать их нарушением градостроительного качества Объекта долевого строительства.

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

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности на выделяемые инвестиционные 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 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 работ, связанных с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.)

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 79 813 160,00 (Семьдесят девять миллионов восемьсот тридцать тысяч сто шестьдесят рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привязки площади составляет 600 098,95 (Шестьсот тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 95 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандоси-инвест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Б». It lists contact information, addresses, and identification numbers for both parties.

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

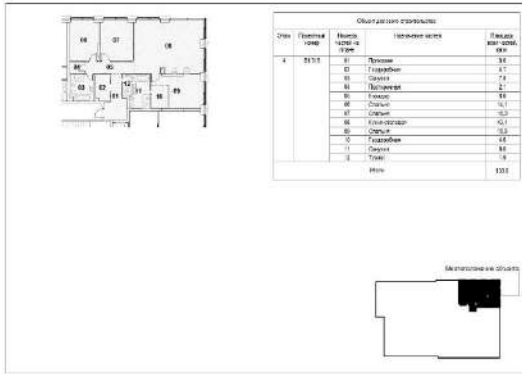
Подпись Сторон:

Table for signatures. It shows the signature line for the representative of the developer (ЛШтрейс А.М.) and the participant (Михайлов С.А.).

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

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Осна. Установки окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установки 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 гипсокартона;
- Полы. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток, регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Смесительные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки коленных приборов;
- Электрообеспечение. Установка временного внутриквартирного электроточка, двуквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Окисленные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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



Договор участия в долевом строительстве № LСS/СL/006

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градсоюзность» (ООО «СЗ Градсоюзность»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерти, муршинский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1127745164234, ИНН 7704802677, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейф Анны Михайловны, действующей по доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-в/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее - «Фонд»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, имеющее в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Министром Гегрием Саввиновичем, правильно исполняющим обязанности нотариуса города Москва Болдыревой Примо Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-в/77-2022-4-399, с другой стороны;

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (настенная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопексы) (4.2); Магазины (4.3); Бюрократия и стреловая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 33 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено следующими документами: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. Http://min.don.rff, а также на официальном сайте застройщика. Http://gradsoyuznost.ru/

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

выделенными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь: - 21585,6 кв.м

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

Материал внутренних перегородок - Мелкоштучные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А

Сейсмостойкость - 5 баллов

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е1.006

Общая площадь: 84,60 кв.м.

Жилая площадь: 28,70 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса - 0,90 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая приведенная площадь») жилого, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получена Разрешением на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с общими, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по оценке и, соответственно, износные площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

3.2.3. Объект. Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 3 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 887 472,00 (Пятьдесят один миллион восемьсот восемьдесят семь тысяч четыреста семьдесят два рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 613 327,69 (Шестисот тринадцать тысяч триста двадцать семь рублей 69 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себе финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента даты 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 Грандэволюшн» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Химкинский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ПИН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет 840702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Кэпитал» ДУ, ЗИИФ Недвижимости «Тинькофф Фокс Стройинвест Недвижимости И» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. КПП 774304530, ОГРН 11977463801388 ПИН 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва и/с 30101810200000000700 БИК 044525700

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

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

Подпись Сторон:

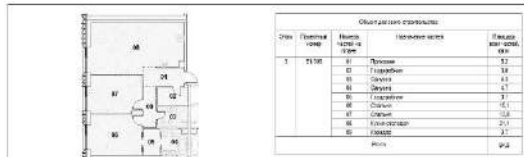
от Застройщика Представитель по Доверенности: М.П. /ИТрейс А.М./

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

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

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решето;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и накладных;
- Электроснабжение. Установка внутриярусного электрощита, выполнена разводка электроразет, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решетчатой вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/SW/11

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид деятельности: Муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпрее Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Угрюмовым Ф.З., директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-077-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/8, зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалынова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-077-2022-6-309, с другой стороны, при совместном злупомыслии застройщик «Стройка», а по отдельности – «Стройка», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0055019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку) (2.03). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Высокое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Длительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее движимое средство Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским законодательством Российской Федерации, Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

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

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

1.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

1.2.4. Внести изменения в проектно-документацию и/или в информационно-обеспечивающую документацию в соответствии с утвержденными изменениями в проектно-документацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

1.3. Участник обязуется:

1.3.1. Выплатить сумму Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

1.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить ремонт, связанный с перепланировкой помещений Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

1.3.3. Не вести рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащую Застройщику либо используемую им объектов интеллектуальной собственности.

1.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в первую очередь лично или через доверенное лицо, помощника которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

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

1.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи в том числе с даты создания одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния 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.

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора в порядке расчетов

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

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

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

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

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

Общая площадь – 10381,7 кв.м.

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

Материал половых покрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 4

Проектный номер: А1/11

Общая площадь: 93,00 кв.м.

Жилая площадь: 27,30 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Отказный список готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

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

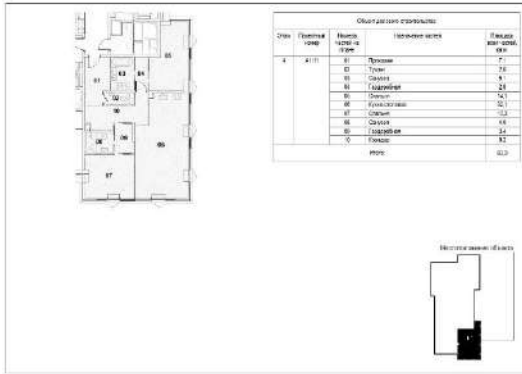
Подпись Сторон: от Застройщика (Представитель по Доверенности) - ЛПРейс А/М; от Участника долевого строительства (Представитель по Доверенности) - М.П. Михайлов С.А/У.



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/11 от 09 декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/11 от 09 декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № ЛС/С/В/11

город Москва 09 декабря 2022 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»...

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопки)) (4.2); Магазины (4.3); Бюджетная и стрелковая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 33 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) (мажоритные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансировки;
- Плиты. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки основных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, пожаротрнная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Запуск вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

выделенными инвестиционными паями Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электротки, 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 во статьях 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 объектно-надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплату 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 данн 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 орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической произведенной площади составляет 606 778,9 (Шестьсот шесть тысяч семьсот семьдесят восемь рублей 90 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «С3 Грандэволюшн») and Участник долевого строительства (ООО «Ганькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Пинькофф Фокс Строительс Недвижимости И»).

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета и Адрес электронной почты для обмена сообщениями; and Адрес электронной почты: g.mikhailov@nokalf.ru.

Подпись Сторон:

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

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

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/013 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства

Architectural floor plan of the apartment unit with a detailed table of room specifications including room numbers, names, areas, and volumes.

Подпись Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансированы;
- Полы. без утепления, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Вход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконовые устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконовые устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

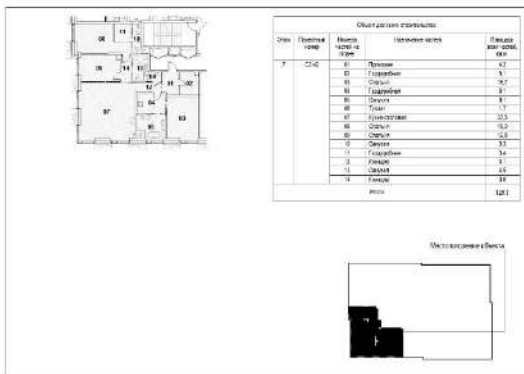
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: М.П. Михайлов С.А./



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/112/242  
от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/112/242  
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформов;
- **Полы.** Без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; радиаторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Ввод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Сливочные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки сликовых приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, декоративная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Зонда вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Окисные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Сливочные системы.** Монтаж сливочного лотка без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерг. Мушкетерский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. д. 77, ОГРН 1127745164234, ИНН 7704902577, КПП 770491001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугреев Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-в/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Независимости 1» (далее – «Фонд»), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Независимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Министром Георгием Шавловским, правление исполнительных обязанностей нотариуса города Москва Болдырева Прима Александровича, зарегистрированное в реестре за № 777720-в/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (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); Деянное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кошопки)) (4.2); Магазины (4.3); Бюджетная и стрелковая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 33 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее долевому участнику долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено следующими документами:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

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

выделенными инвестиционными паями Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

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

Класс энергоэффективности – А  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 18 вышеземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: В1  
Этаж: 9  
Проектный номер: В1.052  
Общая площадь: 74,90 кв. м.  
Жилая площадь: 45,40 кв. м.  
Количество комнат: 2  
Терраса – 0,90 кв. м.

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

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

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

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межкомнатных перегородок, разводу всех инженерных коммуникаций, электр.пробой, пробой 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 в порядке и сроки, установленные Застройщиком, либо через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привязанной площади составляет 709 104,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.
----------------------	--

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «С3 I realtyinvest»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Педакиности Ю»</b>
Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, индекс г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж ком. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк	р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru	Адрес электронной почты: g.michalov@hinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granvouzinvest@gmail.com.	тел.: +7 (499) 704 66 13

**Подпись Сторон:**

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

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

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

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

**План Объекта долевого строительства**

Элемент	Площадь, кв.м.	Вид	Исполнение	Площадь, кв.м.
1	51,92	Жилая	Жилая	7,2
2		Кухня	Кухня	10
3		Санузел	Санузел	2,9
4		Ванная	Ванная	2,8
5		Спальня	Спальня	10,5
6		Спальня	Спальня	14
7		Спальня	Спальня	11
8		Спальня	Спальня	11,8

**Подпись Сторон:**

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: \_\_\_\_\_ /ПТрейс 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/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленной модели;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансферных;
- Полы. без утепления, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожаротривная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

**Подпись Сторон:**

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

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



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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Table with 4 columns: Этаж (Floor), Прочная часть (Structural part), Имя комнаты (Room name), Площадь комнаты (Room area), and Площадь всего этажа (Total floor area). It lists rooms like Living room, Kitchen, and Bedrooms with their respective areas.



Подпись Сторон:

Signatures of the parties: застройщик (Developer) and участник долевого строительства (Participant in shared construction).

Подпись Сторон:

Signatures of the parties: застройщик (Developer) and участник долевого строительства (Participant in shared construction).



Договор участия в долевом строительстве № LC/SM/2/065

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная застройщик Грандосовиест» (ООО «СЗ Грандосовиест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вверт. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1197746164234, ИНН 7704802077, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штресс Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-0/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901/8), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Митусуровым Георгием Савловичем, являющемуся исполнителем обязанности нотариуса города Москвы нотариусом Прими Александровичем, зарегистрированном в реестре за № 77/720-0/77-2022-4-399, 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, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торгово-развлекательные центры (кошопки)) (4.2); Магистраль (4.1); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие 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 передано следующим документам: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» сентября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, регистрация в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://miid.don.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandosoviest.ru/>.

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

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

- Окна. Установка окон/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 ванн дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполнены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнены системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до входа в квартиру в общем объеме проекта. В предвах 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 свободного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидение и Домофония.

выделенными инвестиционными паями 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 №С2, однокорпусное, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал возводимых перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 вышеземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 11

Проектный номер: С2/65

Общая площадь: 85,90 кв.м.

Жилая площадь: 30,70 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») здания, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего 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, проводятся до отмены и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электротки, 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 статьей 5 настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи.

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

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а 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 61 265 876,00 (Шестыдесять один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически привлекенной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тринадцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

План Объекта долевого строительства

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Градосвоинвест». Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, тел.мической этаж, ком. 77. Участник долевого строительства: ООО «Гинькофф Кварталы Д.У. ЗИФ Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akte@dfvz.vb-prim.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.gradosvoinvest@gmail.com

Подпись Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

- Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):
- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленным размерам.

Подпись Сторон:

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





Договор участия в долевого строительстве № LC/СП/2-66

г. Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандвоинвест» (ООО «СЗ Грандвоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид. пер. мундшпальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрель Ананы Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Угличаровым Ф.О., директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/786-н/77-2023-13/116, с одной стороны.

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительских Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, зарегистрировано Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7745304590, филиал доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительских Недвижимости Ю» (далее - Фонд) зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости на № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хаптурдином Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Александровны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-309, с другой стороны, при совместном заложеннии ипотеки «Страна», а по отдельности - «Страна», заключили настоящий Договор участия в долевого строительстве (далее по тексту - «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

- 1.1. Застройщик - юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее - «земельный участок») категории земли: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050103, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (жилая застройка) (2.0). Предоставление коммунальных услуг (3.4.1); Выставочное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Деловые центры, торговые центры, торговые центры (комплекс) (4.2); Магазины (4.4); Бизнесовые и строекое деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лузнецкая, вл. 2/4, и прилегающее движимое имущество 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: <https://minfid.rosreestr.gov.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandvoinvest.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

1.2. 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. 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.
- 1.3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
- 1.3.3. Участник обязуется:
  - 1.3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
  - 1.3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (т.е. изменение межкомнатных перегородок, разводка всех инженерных коммуникаций, электрики, пробитку проемов, ниш, бортов и стен и т.п.).
  - 1.3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.
  - 1.3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию в готовности Объекта а заранее выписав лицевой или черт. договорное лицо, позволяющие которого должно быть подтверждено нотариально удостоверенной законностью.
  - 1.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора и подписать Акт приема-передачи.
  - 1.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению владельца сантехникой и техническому состоянию Объекта (в частности, платежи за содержание помещений, оплата коммунальных услуг, расходы на техническое обслуживание и оздоров. 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.
  - 1.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации переданного Объекта и доли в Объект имущество Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания прилегающей территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
  - 1.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
  - 1.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.
  - 1.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре 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 766 055,68 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч пятьдесят восемь рублей 68 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 уплаты Цены Договора на специальный счет застройщика, открытый в ПАО «Сбербанк» (Экспро агент) по договору счета-журнал (далее - «Счет застройщика»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Экспро-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:

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

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилье поочередно 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, Лузнецкая наб., вл. 2/4.  
Многоквартирный дом - Корпус № С2, однокорпусное, 17-этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.  
Общая площадь - 12696,4 кв.м.

Материал наружных стен и каркас объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных каменных материалов (карпир, керамзитовые блоки, Экопир и др.)  
Материал внутренних перегородок - Металлические железобетонные.  
Класс энергоэффективности - А  
Сейсмостойкость - менее 5 баллов.  
Этажность - 17 наземных 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 назначения, террас, связанных об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнаты, помещения вспомогательного назначения, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определяемые в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная правдивая площадь»).  
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь (далее - фактическая приведенная площадь)) жилого вспомогательных помещений, а также террас (с применением соответствующего 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 информацией, предоставленной уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по отдельности и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменена конструктивная решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не принимать к исполнению существенными и существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.  
О факте внесения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.  
Участник уведомлен о том, 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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

- 11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта долевого строительства.
- 11.8.2. Приложение № 2 - Отметки о степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандвоинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Кэпитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительских Недвижимости Ю»
Место нахождения: г. Москва,	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Адрес: 119270, г. Москва, вид. пер. мундшпальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, наб. Лузнецкая, д. 2, стр. 81
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лузнецкая, д. 2, стр. 81	ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810	Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	

Подписи Сторон:

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

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

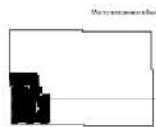
Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/112/66 от «09» декабря 2022 года

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

Наим Объекта долевого строительства



Table with columns: Этаж, Прочная стяжка, Высота потолка, Планировка, Площадь. Lists technical specifications for the apartment.



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/выпуклой со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда прорезов;
- Полы. без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заход в квартиру триб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроузелка, поквартирные электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заход вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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



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

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт. пер. мун. района Хованский округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164234, ИНН 7704802677, КПП 770401001, в настоящее время «Застройщик», в лице Штрейс Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ю.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (далее - Фонд) зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости» (в дальнейшем - Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махальнова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хангагуровым Георгием Саввичевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Александровны, зарегистрированно в реестре за № 77/720/07-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «земельный участок») категории земля: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные паркинги (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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



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

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

Многоквартирный дом Корпус № В1, одноэтажное, 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 половая перекрытий - Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности - А.

Сейсмостойкость - менее 5 баллов.

Этажность - 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 3

Проектный номер: В1/012

Общая площадь: 136,30 кв.м

Жилая площадь: 44,70 кв.м

Количество комнат: 3

Терраса - 0,00 кв.м

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей многоквартирного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), расположенных Объекта долевого строительства за этаже и строящемся Многофункциональным комплексом, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее - «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе - площадь (далее - «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается жилищная Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта и 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, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижимого имущества, установленном законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и непомогательного 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 распределением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному заказу земельного участка и проектной документации.

1.6. **Уполномоченный банк (эскроу-агент)** - Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Ekscrow\_Sberbank@sbmrtbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 51 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

1.7. **Общее имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир или жилых домов в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты 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, описываются в соответствии с требованиями законодательства и законодательства и 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. **События** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в первую очередь в момент заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Права и обязанности сторон**

2.1. По Договору Застройщик обязуется (за счет своих средств и (или) с привлечением третьих лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства, характеристики которого без отступления от условий 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 03-го декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

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

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно о Застройщике, с одобрением внесенных соответствующих изменений в проектное декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

**3.3. Участник обязуется:**

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

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

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, ознакомившись которого должен быть подтверждены нотариально удостоверенной достоверностью.

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

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

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменения 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 (пять) 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 78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей расчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 574 253,30 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи двести пятьдесят три рубля 30 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правых 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

2.8. Все положения настоящего Договора Участник укажет и помнит ему полностью.

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

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Застройщик обязуется:**

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

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возмещение у третьих лиц или от Общего имущества.

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

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

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

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

**3.2. Застройщик вправе:**

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Ekscrow_Sberbank@sbmrtbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 51 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
<b>Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строится Недвижимости»
<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная застройщик Грандосновность»
<b>4.2.2. Депонируемая сумма:</b>	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
<b>4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
<b>4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
<b>4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
<b>4.2.6. Срок перечисления депонированной суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
<b>4.2.7.</b>	Бенефициар и/или Депонент признают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условия Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» в размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – Правила).
<b>4.2.8.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

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

млн рублей двести семьдесят тысяч семьдесят два рубля 00 копеек) в течение 3 (Трих) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

**4.5.** Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай и в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов (депозитов) лиц (физических) в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса в области государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязуются 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, подпадает перерасчету в следующем порядке:

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику 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 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 подпадает перерасчету и уменьшено на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

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

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

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

**4.8.** Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уведомлением Участника от передачи 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 указанных случаях в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

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

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

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

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

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

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

**5.2.** Обязательствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи) и / или иные 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 срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предлагает Участнику 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 в его приеме в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

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

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

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

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

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

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

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

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

**5.13.** Стороны согласовали, что незамедлительно после от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Протоколе №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) и большую или меньшую сторону;
- использование по внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов по внутренней отделке;
- внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

**5.14.** В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельство, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

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

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

**6.1.** Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованным техническим регламентам, проектной документации и градостроительных регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

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

**6.5.** Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований 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 недостаток (дефект) Объекта возник вследствие износостойкости предусмотренных проектной документацией инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Особые условия**

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

Уступка права требования по Договору подает 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 в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Все ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, и в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проект планировки, проект межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любых видов действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациями земельного участка, и строящегося (создаваемого) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, соответствующего подлинному уведомлению лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.granoulinvest@gmail.com,
- Адрес электронной почты Участника: glushchirva@inbox.ru.

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

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

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

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

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

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник заявляет добровольно и осознанно согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, под сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ (далее - «Федеральный закон») в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления з/м-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 мессенджерам, разработанным Застройщиком, на получение з/м-расчетов, уведомлений по электронной почте, двоек по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций) с совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирование, удаление, уничтожения персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайты 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, организации, осуществляющие 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 сведения являются на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются в обязательном порядке досудебным претензионным порядком. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (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.

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

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

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

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

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

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

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной третей 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 (пеню) в размере, установленном Законом №14-ФЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение №1 – План Объекта долевого строительства.

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<p><b>Застройщик:</b>  <b>ООО «С3 Грандоинвест»</b>          Место нахождения: г. Москва,          Адрес: 119270, г. Москва, вл.тер.1, муниципальный округ Хованские, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4,          технический этаж, ком. 77          Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.4,          ИНН 770480277, ОГРН 112746164204,          КПП 77041001, ОКПО 09109810          Расчетный счет №407021810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b>  <b>ООО «Гринкофф Капитал» Д.У. – ВИНФ невладелец – Гринкофф Фонд Структуры Недвижимости По</b>          Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Поголовское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901.8,          Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 1901.8,          ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138          КПП 77430101          r/s: 407018102000000101964          в АО «Райффайзенбанк», г. Москва,          к/с: 30101810200000000700          БИК 044525700</p>
---	---

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

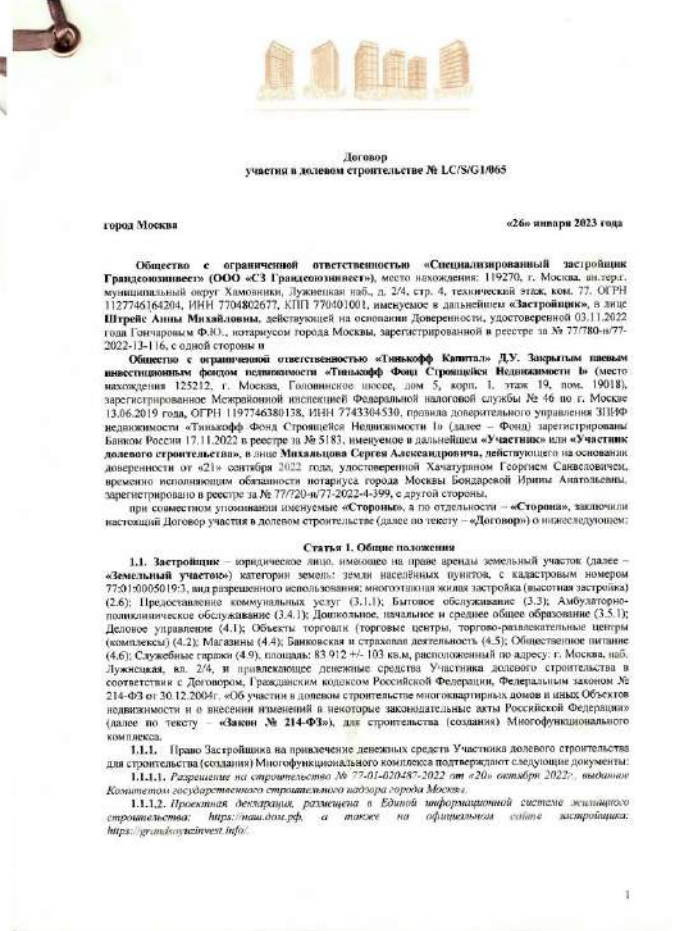
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granoulinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: glushchirva@inbox.ru  
 тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

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

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









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

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

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обязан заселению или по другим причинам Участником сообщения (уведомления) о завершении (содержим) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором готовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

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

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

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

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, 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 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 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 несет ответственность 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 силами Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Общие условия**

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

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

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенной Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) залогу третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и заложенных (обремененных) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

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

7.4.1. при доставке курьером (нотариус) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем в курьере Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтовым отправлением Стороной-отправителя в описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, принимающему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день уведомления работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата почтового отправления в пункт уполномочения доставки, направленного Стороной по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

9.5. Наступающие обстоятельства (непреодолимая сила, т.е. чрезвычайные и непреодолимые факторы), акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

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

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

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно: заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления звонков-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, разработанных Застройщиком, на получение звонков-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка персональных данных представляет собой автоматизацию (переработку) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу, в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, банкротства, удержание, 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 надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим законное 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 предоставили в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любые иные взаимодействия с Участником на основании соответствующего договора, заключенного с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

**Статья 11. Заключительные положения**

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ Грандэволюшн»**  
 Место нахождения: г. Москва.  
 Адрес: 119270, г. Москва, вост. р-н, 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 №40702810538040263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И»**  
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.  
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.  
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
 КПП 774301001  
 рс 40701810200000001964  
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
 к/с 30101810200000000700  
 БИК 044525700

**Адрес электронной почты:**  
 grantinvest@tinycollig  
 тел.: +7 (499) 704-06-13

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

**Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:**  
 grantinvest@tinycollig  
**Адрес электронной почты для обмена сообщениями:**  
 ooo.grandouinvest@gmail.com

Подпись Сторон: /Штрей А.М./ М.П. /Михайлов С.А./ М.П.

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности:

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

**План Объекта долевого строительства**

№	Площадь пола	Площадь остекления	Итого	Площадь остекления
10	11,20	0,00	11,20	0,00
11	11,20	0,00	11,20	0,00
12	11,20	0,00	11,20	0,00
13	11,20	0,00	11,20	0,00
14	11,20	0,00	11,20	0,00
15	11,20	0,00	11,20	0,00
16	11,20	0,00	11,20	0,00
17	11,20	0,00	11,20	0,00
18	11,20	0,00	11,20	0,00
19	11,20	0,00	11,20	0,00
20	11,20	0,00	11,20	0,00
Итого	224,00	0,00	224,00	0,00

Подпись Сторон: /Штрей А.М./ М.П. /Михайлов С.А./ М.П.

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства:

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

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

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконников дооек и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряд транслюции;
- **Полы.** Без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Смонированные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного вводно-распределительного устройства; локальная электросеть разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещению.

Подпись Сторон: /Штрей А.М./ М.П. /Михайлов С.А./ М.П.

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности:

МОУ района Басманный  
 109141, Новое черепановское 11 стр. 2  
 Создане документарный образ документа  
 Ф.И. *Александр* /И.С.И. 08/25/ подпись *В*  
 Дата: *08/25/23*

Подпись Сторон: /Штрей А.М./ М.П. /Михайлов С.А./ М.П.

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве № LC/СН/22

город Москва «26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости В» (место нахождения: 125217, г. Москва, Полковниково шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743394530, правами корпоративного управления 31.09.2022 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743394530, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловна Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хажатуровым Георгием Савленовичем, именуемого нотариусом города Москвы Бондаревой Ириной Анастасовной, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-396, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее в праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1); Вытвое обслуживание (3.3); Автозагорно-полицическое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-розничательские центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Бизнес-центры и служебная деятельность (4.5); Общественные паркинги (4.6); Служебные паркинги (4.9); Площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.3. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.4. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.5. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.6. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.7. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.8. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.9. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.10. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.11. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.12. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.13. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.14. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.15. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.16. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.17. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.18. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.19. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.20. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.21. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.22. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.23. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.24. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.25. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.26. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.27. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.28. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.29. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.ru/>.

1.1.30. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nadr.mosreg.ru/>, и также на официальном сайте застройщика: <https://grandsooitinvest.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 жилье по помещению 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, ввоздушной 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 монокристаллических керамических материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал несущих перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Самостоятельность – имеет 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 5

Проектный номер: С2/27

Общая площадь: 60,70 кв. м.

Жилая площадь: 15,10 кв. м.

Количество комнат: 1

Период – 0,00 кв. м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с приведенными показателями 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, осуществляющей кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, приводятся до ввода в эксплуатацию, изменения площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

3.1.3. Передать Участнику Объект, требованиям технических регламентов, проектной документации, государственных регламентов, в также иным обязательным требованиям.

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

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных павлов Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соглашения о передаче права собственности на Объект на условиях, указанных в пункте 3.2.4.

3.2.4. Внести изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением владельца соответствующий изменений в проектную декларацию и опубликовать их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо используя им объекты интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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 необходимое (от Участника) для регистрации Договора документами.

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет **702 619,03 (Семьсот две тысячи шестьсот девятнадцать рублей 03 копейки)**, НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Давыдова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru">Escrow_Sberbank@sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранддоминоэст»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет 4070281053800026322, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует оффору) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по доворам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– истечение срока условного депонирования;</li> <li>– перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

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

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

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

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

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

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

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлением. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Визит соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика. В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

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

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

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

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

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

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

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную 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 акта, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и условиях, в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

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

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

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

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

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать при приеме 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) оплате Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражен перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранении таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

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

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

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

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

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

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) порывание Фактической привлекенной площади Объекта (указанной в Акте приема-расходования Фактической привлекенной площади (указанной в Протоколе №1 к передаче) относительно Проектной привлекенной площади (указанной в Протоколе №1 к передаче) в пределах 5% (Пять процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование по внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) неоднородности и самостоятельности дефектов природных отделочных материалов по внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектно 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 соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

5.14. В случае уклонения Участника от подписания Акта приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта и подписании в одностороннем порядке Акта приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от подписания Акта приема-передачи и подписании в одностороннем порядке Акта приема-передачи Объекта при отступлении Существенных Дефектов. Смысла Участника не обязательности, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи Объекта в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвратил с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

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

Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описанием вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

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

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

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описанием 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 возмещение обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (заключая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

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

**Статья 6. Качество Объекта. 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 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 переданного 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 выявленными недостатками Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

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

**Статья 7. Особые условия**

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

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №18-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено обращение земельных участков из Земельного участка (в том числе раздела, объединения, перераспределения, выдела), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

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

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.dvinozinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.mich@rov@tkb0.ru.

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

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

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

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

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

- 7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороной-отправителем - в день приема уведомления Стороной-получителем; у курьера с отметкой Стороной-получителем о получении;
- 7.4.2. при доставке почтой с уведомлением Стороной-отправителем - в день вручения почтового отправления любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящем пункте уведомления должно направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним безусловным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ, Законом № 214-ФЗ, требованиями к Застройщику. Участник имеет право на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уведомляет Застройщика неустойку (пени), предусмотренную п. 9 ст. 9 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства
10.1. Персональные данные Участника (предоставляемые Участником Застройщику в рамках конфиденциальности. По окончании Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональному комплексу, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления зип-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством пула-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение зип-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансферцию, передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющей организации, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядоченный и управление процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил) в соответствии с настоящим пунктом Договора, организацией, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании существующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандеозинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр.4, технический этаж, пом. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.8/1
ИНН 77/04802677, ОГРН 11127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ЦАО Сбербанка
Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости в 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 77/43304530, ОГРН 11197746380138
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044523700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandezinvest@gmail.com
Адрес электронной почты: t.mehirov@tin.koff.ru
тел.: +7 (499) 704-06-13

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

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

План Объекта долевого строительства



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/8/HL2/27 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Оси. Установка окон/дверей со стеклами/зеркалами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансиров;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стеновой системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки омовенных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

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



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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, том 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрыге Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Гильяфф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Гильяфф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голенищевское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месядной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ИИФФ недвижимости «Гильяфф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Мисхальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савиловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Большой Ириной Анапалович, зарегистрировано в реестре за № 777720-н/77-2022-4-389, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») в следующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деятое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9); Иные объекты: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса. 1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-029487-2022 от «26» января 2022г. выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы. 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. Имя: (гильяфф.рф) и также на официальном сайте застройщика: http://realty.gilyaff.ru/. 1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)

Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные 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 № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со стрессо-привлекательными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е; Этаж: 6

Проектный номер: E1/020; Общая площадь: 82,49 кв.м.

Жилая площадь: 36,50 кв.м. Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м. Планир. комп.т. помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) взаимное расположение друг к другу частей взаимного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат; помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса, Застройщик предоставляет Участнику до передачи Объекта, может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и признают также изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считают их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

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 на отдельные инвестиционные паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и нежилого назначения, обозначаемая как «площадь».

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

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

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией для законодательства Российской Федерации (генеральный директор 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@vnbz.sberbank.ru; номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 00 – для мобильных и городских, а также статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

Статья 2. Предмет договора

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

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

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

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

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

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменений 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 никаких обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о наличии/отсутствии имущественных прав на Объект 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 30.07.2015 № 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 получены им полностью.

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

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

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

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполнителем или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче вступить владением либо, выполнением которого должны быть выполнены нормативно утвержденной документацией.

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 обслуживанию надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и акта в Объем имущества Многофункционального комплекса (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 логотипа 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 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 и отчисления в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек). НДС не облагается. Для целей расчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 85 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (составляющее наименование ПАО «Сбербанк», место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 800 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских; (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
4.2.1. Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонда Строительств Недвижимости I»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсозидность»
4.2.2. Депонируемая сумма:	55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок установления депонируемых денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонируемая сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар или Депонент предлагает (предусутствует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам до участия в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – Правила).
4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	– истечение срока условного депонирования; – перечисление депонируемой суммы в полном объеме и соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:

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

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

4.3.2. Все 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. Променты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Плат в отношении депонируемого банка, в котором открыт Счет эскроу, наставли стравной случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 171-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эскиза/плана) Застройщик направляет Участнику 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 таковой срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) проинформирует оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком и уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства 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 отделки - инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства (п.1.1. п.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) уклонение на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение фактической приемной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без учета их качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или неотвратимого 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 оператор почтовой связи письменно уведомил о сообщении об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта 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 доверено, 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 письменно уведомил 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 возникают обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, и нести образованные из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика (или сформированной земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации);
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и выделением земельного участка;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицом, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grandsoziinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.michipov@tinkoff.ru.

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

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

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

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

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

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

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

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

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

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

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

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

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

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», являющемуся Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, уполномоченной организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (финансы, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонок по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику по указанному в Договоре электронной почте, посредством уведомления через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонок 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, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирующие, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и исполнительным органам, уполномоченным организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта жилищных и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе соответствующих договоров, заключенных в рамках настоящего Договора, договором 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 в обязательном порядке досудебным претензионным порядком. Срок рассмотрения претензий – в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

**Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**  
 ООО «С1 Грандэкоинвест»  
 Место нахождения: г. Москва, адрес: 119270, г. Москва, ин.тер., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,  
 КПП 770401001, ОКДИО 09109810  
 Расчетный счет 54090281053800263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «Тинькофф Капитал» ДУ. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости 1»  
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
 ИНН 7743304530, ОГРН 3197746380138  
 КПП 774301001  
 р/с: 0701810200000001064  
 в АО «Райффайзенбанк» г. Москва  
 и/с: 3010181020000000700  
 БИК: 044525700

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

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

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

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 1  
 к Договору участия в долевом строительстве  
 № ЛС/С/М/020  
 от «26» января 2023 года

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Участник (номер)	Площадь общей части, кв. м	Площадь индивидуальной части, кв. м
1	101	10,0	10,0
	102	10,0	10,0
	103	10,0	10,0
	104	10,0	10,0
	105	10,0	10,0
	106	10,0	10,0
	107	10,0	10,0
	108	10,0	10,0
	109	10,0	10,0
	110	10,0	10,0

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности: М.П. Михайлов 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):

- Оwnd. Установка оконных рам со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены.
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межэтажные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы в укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж сточной системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электромонтажа, выполнена разводка электроразет, система готова к установке оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирован до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройства решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Штрейк А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Митвольцев С.А./ М.П.



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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранд-Инвест» (ООО «СЗ Гранд-Инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интeр-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 Штрейк Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Генеральным Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал ДУ, Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19/18), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Митвольцев Сергей Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Нотариусом Георгием Самсоновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,
при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050191:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.8); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Выгодное обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, черепашье и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее земельное 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 подтверждают следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020497-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://naio.dom.mos.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandinvestinvest.ru/.

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

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

1.4. 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, термочащечный камень, блоки и др.)
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа
1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: Е
Этаж: 7
Проектный номер: Е1/023
Общая площадь: 82,40 кв.м.
Жилая площадь: 26,50 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

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

**1.6. Ущедочивший 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: Escom\_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, а также статьи 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие инвестиции** – 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 жилого дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, входящее в Многофункциональный комплекс за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

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

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

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

**Статья 2. Предмет договора**

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

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

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

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

**3.2.3.** 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 односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ;

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

**3.3. Участник обязуется:**

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

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межквартирных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, вив, бороза в стенах и перегородки и т.д.).

**3.3.3.** Не вносить документацию и/или использовать коммерческое обозначение Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчета между Сторонами в период, установленный пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 690 180,22 (Шестсот девяносто тысяч сто восемьдесят рублей 22 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

**4.2.** Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), включаемый для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Должника) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

**2.2.** Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.

**2.3.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

**2.4.** Участник гарантирует Застройщику, что он:

**2.4.1.** Не имеет каких-либо обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

**2.5.** Участник подтверждает, что:

**2.5.1.** До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:

- наименования, адресе нахождения и режимы 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 повты ему полностью.

**2.9.** Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство проектных, проектных, строительно-монтажных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.

**3.1.2.** Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возмещение у третьих лиц прав на Объект.

**3.1.3.** Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

**3.1.4.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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 сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

**3.1.6.** Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

**3.2. Застройщик вправе:**

**3.2.1.** При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Павлова, д. 19; адрес электронной почты: Escom_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
<b>4.2.1. Депонент:</b>	ООО «Тянькофф Капитал» Д.У. ЗИИФ недвижимости «Тянькофф Фонд Строительной Недвижимости Is»
<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Группекоминвест»
<b>4.2.2. Депонируемая сумма:</b>	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек)
<b>Срок перечисления депонированной суммы:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
<b>4.2.3. Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
<b>4.2.4. Основание перечисления депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
<b>4.2.5. Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонируемая сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк
<b>4.2.7.</b>	Бенефициар и/или Депонент представляют (предусутствуют) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договору об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО «Сбербанк» и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).
<b>4.2.8. Основание прекращения условного депонирования денежных средств:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

**4.3.1.** Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2, 4.3 Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услугу банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эсэроу, указанный в п. 4.2 Договора.

4.4. Променты на сумму внесших средств, находящихся на Счете эсэроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении упомянутого банка, в котором открыт Счет эсэроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности на Объект, Застраховщик и Участник обязаны заключить договор Счета эсэроу с другим упомянутым банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1 Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застраховщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застраховщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застраховщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта оказалась меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и уменьшению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1 Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта.

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику деловое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застраховщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возвращается Участнику и остается в распоряжении Застраховщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застраховщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застраховщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

Застраховщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застраховщиком. Участник уведомляет, что Объект будет находиться в залоге у Застраховщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застраховщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застраховщик имеет право на получение безвозмездно в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8 Договора – одновременно подачи в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застраховщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несут Застраховщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застраховщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1 настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застраховщик передает Участнику деловое строительство инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о параметрах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, п.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являемое:

- оформлением Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или
- иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1 настоящего Договора, Застраховщик не позднее, чем за 2 (Два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застраховщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застраховщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о необходимости безотлагательно уведомить Участника.

5.5. Коллабельный срок начала передачи Объекта Застраховщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направляемому в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застраховщика о готовности Объекта к передаче, обязан принять к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застраховщика.

5.7. Обязательство Застраховщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное пролонгирование срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застраховщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застраховщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора в компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»), и подает уведомление в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), под условие предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях (в том числе при наличии Несущественных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо дефектов;
- подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6 Договора.

5.13. Стороны согласовали, что вменительным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10 Договора);
- расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Трех процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застраховщика без указания качества отделки;
- неоднородности и несостыковки дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застраховщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказываться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказываться от приема Объекта; требовать от Застраховщика совершения действий по изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или вменительного отказа Участника Застраховщик вправе оставить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подавшие в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно возвращено в сообщении об отписке Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застраховщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонении или отписке Участника от принятия Объекта досрочно, Застраховщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно возвращено в сообщении об отписке Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

В случае составления Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застраховщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи и Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (включая оплату содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплату коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством).

5.17. Участник ивладелец и составляет тех, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса и эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организацией в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застраховщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застраховщика.

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества**

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застраховщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несет Застраховщик.

6.4. Участник вправе предъявить Застраховщику требования в связи с ненадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дефекты) Объекта обнаружены в течение гарантийного срока.

6.5. Застраховщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта являются следствием нарушения предусмотренных проектной документацией 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 прав требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застраховщика на совершение Участником долевого строительства такой уступки.

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одну оригинальную копию договора (соглашения) уступки права требования должны быть переданы Застройщику Участником или третьим лицом, которому совершена уступка права требования по Договору (новый участник), в течение 20 (двадцати) календарных дней с даты регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору. Вся ответственность за последствия неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из земельного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков и/или иных Объектов (при необходимости), с последующим оформлением права собственности 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) и вышеуказанных данных;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определяют следующий порядок обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grassouinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.mishirov@tinko.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным и в тех случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надписанному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего Сообщение и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:

- Досудебные претензии и оспаривание в суде;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления записки с уведомлением и описью вложенной Почтой России, либо курьером (парочкой). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

7.4.1. при доставке курьером (парочкой) Стороны-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем в кассу с отметкой Стороны-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтовым письмом с уведомлением о вручении и описью вложения - в день вручения почтовым отделением любому лицу, приймавшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от проекта такого уведомления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма 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 неисполнением Договора Застройщиком или исполнением Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

8.1.4. В связи с односторонним неисполнением Участником 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 в 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 статьями 4 статьи 9 Закона №214-ФЗ.

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнявшая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Денег Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пеню), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на день исполнения обязательства, от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (пеню) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора полевой несут все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.

9.5. Наступление обязательства возмездности в том случае, где чрезвычайных и непредостережимых 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. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требования об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеня, неустоек, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф

Квартала, оплачивается Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Полным именем Договора делового участия 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), представленные Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления взаимодействия, знакомом по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством уведомления в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение информации, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, представляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе персональным обработкам персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и улучшение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник уплачивает свои персональные данные, согласие на обработку которых представит в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передаче, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия даны на срок действия Договора и в течение 5 (пяти) лет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**Статья 11. Заключительные положения**

11.1. Споры и разногласия, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (ничтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (ничтожности) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписанных уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

- 11.8.1. Приложение №1 - План Объекта долевого строительства.
- 11.8.2. Приложение №2 - Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<p><b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Градосозинвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, ин-тер. м. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб. д. 2/4, стр. 4, телекоммунический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204. КПП 770401001, ОКЮ 091099810 Расчетный счет: №40702810538000263222, открыт в попорядке: ПАО Сбербанк</p>	<p>Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗНИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости Ю» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700</p>
--	---

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akreditiv@abs-premium.ru  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grassouinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: g.mishirov@tinco.ru  
тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:  М.И.Л. Штрей А.М./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  М.И.Л. Минделов С.А./



1.2. Участие долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владения инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедоступно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектам инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционный жилой здание переменного этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв.м.

1.3.2. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стеной из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

1.3.3. Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

1.3.4. Класс энергетической эффективности – А.

1.3.5. Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

1.3.6. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажи.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6  
Этаж: 3  
Проектный номер: Е2/065  
Общая площадь: 80,30 кв.м.  
Жилая площадь: 37,40 кв.м.  
Кол-во комнат: 2  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привадеваемая площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привадеваемая площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической привадеваемой площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объем фактической привадеваемой площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отвода и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик 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 в меньшую сторону. При этом, допускаемым 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 владения инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая сумма фактически приведенной жилой и вспомогательной недвижимости, обременяемая как ипотека.

Участник уведомлен о том, что в Едином государственном реестре недвижимости указывается площадь Объекта без включения площади террас.

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrew@Sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, в 800 555 5120 – для мобильных и городских, в сетях связи 4-х классов Договора.

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартир и/или жилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в Многофункциональном комплексе оборудование (техническое подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

При этом под долей Участника (владельцев инвестиционных паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которое будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

1.8. События – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направленные Сторонами Договора в адрес другой Стороны, в период с момента вступления в силу настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

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 отаказов указаны в Приложении №1 к Договору, Участнику долевого строительства, а Участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроки, определенные Договором.

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее «31 декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.

Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

Статья 2. Предмет договора

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком, Участнику в степени готовности, определенной Приложением №2 к Договору.

2.3. Стороны признают, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменениями, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет каких-либо обстоятельств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник подтверждает, что:

- о предоставлении информации в рамках 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 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 финансовую за счет собственных или привлеченных денежных средств, производство предпроектных, проектных, строительств-инженерных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральными подрядчиками и иными участниками строительства.

Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса третьих лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не максимизировать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-техническую документацию и в информацию о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. 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, разрывку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вносить рекламную информацию с использованием коммерческого оборудования Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче вступить лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг; расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержание придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 570 000,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически 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 обслуживания денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет оплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующие условия:



4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости I»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонированной суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281053800203222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.	Бенефициар или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Права совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО «Сбербанк» и размещенным на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru">https://www.sberbank.ru</a> (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>– истечение срока условного депонирования;</li> <li>– перечисление депонированной суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2.1. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.

4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.

4.5. Если в отношении уведомленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «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 увеличивается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении 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 уменьшается на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Проектной приведенной площадью Объекта и Фактической приведенной площадью Объекта. После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику делового строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника делового строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении.

4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возмещается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменения Цены Договора.

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п. 4.6.1 Договора является ущемлением Участником от приема Объекта.

Застройщик вправе, но не обязан, перевести Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесения

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных планов Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – с одновременной подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений на бумажках носители затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственную пошлину, за исключением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») на ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику делового 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 компонентах в его составе элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

5.2. Обязательства, провозглашающие обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

- оформление Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи) и/или иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройщик не позднее, чем за 2 (два) месяца до истечения указанного срока обязан направить Участнику соответствующую информацию и предложение об изменении условий Договора.

5.4. Застройщик в срок, предусмотренный действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости приема Объекта и о последствиях бездействия Участника.

5.5. Конкретный срок начала передачи Объекта Застройщик может указать в сообщении (уведомлении) о готовности Объекта к передаче, направленном в соответствии с настоящим пунктом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приему в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе наложить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее – «Существенных Дефектов»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень типов Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Неустранимые Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустраненные Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказывается от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения процедура приема Объекта повторяется. Во всех остальных случаях, кроме при наличии Неустраненных Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора:

- а) подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению какого-либо дефекта;
- б) подписание Акта приема-передачи позднее срок, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Стороны согласовали, что несоответствиям отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) уклонение от подписания Неустраненных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания качества отделки;
- г) недоброкачественности и несостоятельности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

В указанных случаях Участник не вправе: отказаться от настоящего Договора; требовать возврата Цены Договора; отказаться от приема Объекта; требовать от Застройщика совершения действий по взысканию Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

Стороны подтверждают, что вышеуказанные случаи не будут являться нарушением условия о качестве Объекта и не могут быть признаны Существенными Дефектами.

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом ввод уведомления Участника от приема Объекта považается: не подписанное и предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если ввергаемый по факту 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



11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (двах) 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 ГражданИнвест»**  
 Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, ин-тер.г. муниципальный округ Ломоносов, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж: пом. 77  
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1»**  
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом.19018.  
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом.19018.  
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
 КПП 774301001  
 р/с: 40701810200900001964 в АО «Райффайенбанк», г. Москва  
 к/с: 30101810260000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru  
 Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granplusinvest@gmail.com

Адрес электронной почты: g.michurin@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/065**  
 от «26» января 2023 года

**План Объекта долевого строительства**



Объект долевого строительства			
№	Площадь, кв.м	Условное обозначение	Площадь, кв.м
1	42	Квартира	42
2	37	Квартира	37
3	48	Квартира	48
4	18	Коридор	18
5	65	Квартира	65
6	28	Квартира	28
7	42	Квартира	42
Итого			802

Местонахождение объекта:

Подписи Сторон:

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности: Штрейс А.М./ М.П.

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности: Михальцов С.А./ М.П.

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ LC/S/ML/065**  
 от «26» января 2023 года

**Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику**

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартира):

- **Осна.** Установка окон/интеркал со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- **Двери.** Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Палы.** Палы готовы и укладке финишного изоляционного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция косяков помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и вентилизаций;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной асвтиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в заготовленном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопровода кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Демофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности: Штрейс А.М./ М.П.

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности: Михальцов С.А./ М.П.

**ABSOLUTE**



Handwritten signatures and stamps.







9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (вызвании) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год) рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключений, оО персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-Формулер, посредством теле-уведомлений и мобильного приложения, разработанных Застройщиком, на получение электронных уведомлений по электронной почте, доступа по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляется собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, представляющим жилищные застройки/районы, обслуживающие Объекты, организациям, осуществляющим предоставление услуг, оказывающих услуги по управлению и управлению процессом исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заседания и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе настоящего Договора, 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 или в связи с ними, в том числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, расторжением и недействительностью, решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не 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 (два) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прел хранится электронная копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываемых уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение М-1 – План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение М-2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77. Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81. ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204. КПП 770401001, ОКТО 09109810. Расчетный счет №6070281053000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк.

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Независимости». Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.19018. ИНН 774304530, ОГРН 1197746380138. КПП 774301001. Р/с: 407018102000000001964 в АО «Тайффайнбанк», г. Москва. к/с: 30101810200000000700. БИК 044525700.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru. Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoyinvest@gmail.com.

Адрес электронной почты: glivch@tiv@tincoff.ru. тел.: +7 (499) 704-06-13.

Подпись Сторон:

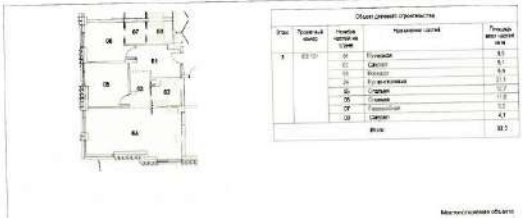
от Застройщика Представитель по Доверенности:

Подписи и печати представителей сторон. Включены подписи Штрей А.М. и Михайлов С.А. с соответствующими печатями.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Метрическая таблица

Table with 3 columns: Этаж, Площадь, м², and Примечание. It lists the area of the apartment unit and other relevant details.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подписи и печати представителей сторон. Включены подписи Штрей А.М. и Михайлов С.А. с соответствующими печатями.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери и общего объема проема, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и ванных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- Отопление. Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и устанавливащ;
- Электроснабжение. Установка нулевого защитного заземления, выполнена разводка электросетей, система стояк с установкой оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционеров. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственника Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонам.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подписи и печати представителей сторон. Включены подписи Штрей А.М. и Михайлов С.А. с соответствующими печатями.



Договор участия в долевом строительстве М.ЛС/М/158

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцелик» (ООО «СЗ ГрандСолнцелик»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.тер. муниципальный округ Хавоинки, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, 4-й этаж, код, 77, ОГРН 112770164204, ИНН 770902877, ИНН 770901001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейфа Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гонимаров Ф.Ю., нотариум города Москва, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-43-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинский шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное в реестре за № 77/720/07-2022-4-389, именуемое в дальнейшем «Инвестор», в лице Мухоманова Сергея Александровича, действующего по основанию доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хахатуряном Георгием Савеловичем, временно исполняющим обязанности мэра города Москвы Бондарева Ирины Анатольевны, зарегистрированное в реестре за № 77/720/07-2022-4-389, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/01/02, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Лабораторно-испытательные обслуживание (3.4.1); Дополнительное, 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 принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства и/или его родственников, гражданским лицам Российской Федерации, Федеральным органам № 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. Лицензия на осуществление деятельности по выпуску облигаций, выданная Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от «29» октября 2022г., выданная Министром государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://www.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика <http://grandсолнцелик.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на принадлежащие инвестиционным паем Фонда на жилое помещение и этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А. Себестоимость – менее 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6  
Этаж: 10  
Проектный номер: ЕЗ/158  
Общая площадь: 165,10 кв. м.  
Жилая площадь: 43,40 кв. м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об эстаке, на котором расположен Объект и пави Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей указанного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением 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 объемами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект может быть внесено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований к качеству Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, и соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на принадлежащие инвестиционным паем Фонда на жилое помещение и этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

Многоквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв. м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.). Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А. Себестоимость – менее 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: 6  
Этаж: 10  
Проектный номер: ЕЗ/158  
Общая площадь: 165,10 кв. м.  
Жилая площадь: 43,40 кв. м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об эстаке, на котором расположен Объект и пави Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей указанного объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

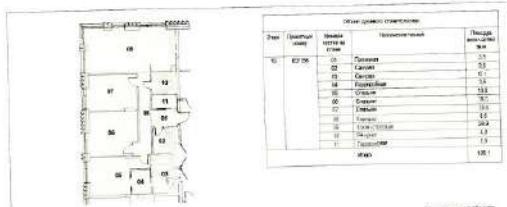
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, и 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, и соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве М.ЛС/М/158 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:

Штрейф А.М.

Мухоманов С.А.





**1.2. Учетные долевого строительства для Участник** – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности наделами (индивидуальными частями) Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

**1.3. Многофункциональный комплекс** – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной парковки и объектов инфраструктуры, с подземной парковкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

**Многоквартирный дом – Корпус № А1**, одноэтажный, 18-ти этажное жилое здание, с Многофункциональным комплексом, площадью – 10317,7 кв. м.

Материал наружных стен и фасада объекта – С монолитными железобетонными каркасом и стеной; Материал половых покрытий – Мраморные железобетонные; Класс энергоэффективности – А; Сейсмостойкость – не менее 5 баллов; Этажность – 18 подземных этажей + 2 наземных 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 3  
Проектный номер А1/07  
Общая площадь 113,40 кв. м  
Жилая площадь 43,10 кв. м  
Количество комнат 3  
Терраса – 0,00 кв. м

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об уровне, на котором расположено Объект и plans Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертёж) выполняется по аналогии друг к другу (вместе составляющих объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений) вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на земле и строении Многофункционального комплекса, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «**Проектная привязочная планировка**»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «**Фактическая привязочная планировка**») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением коэффициента коэффициента) определяется по завершении строительства в эксплуатацию. Определение Фактической привязочной планировки Объекта осуществляется на основании данных геодезического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, осуществляемыми кадастровой службой, органом или специализированной организацией, из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводимой по отделке и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления передачи Цены Договора и изменения площади Объекта и/или его частей в техническом плане и плане государственного реестра недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего сокращена площадь помещений Объекта. Стороны признают и соглашаются принимать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований О. факте изменения проекта, в соответствии с которыми осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Застройщик предоставляет Участника до передачи Объекта.

**Статья 1. Общие положения**

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0605019:3, вид разрешенного использования: многоэтажное жилое застройкой (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-диагностическое обслуживание (3.4); Лечебно-диагностическое и среднее общее образование (3.5); Домовое 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 тарелки (4.9), площадью: 81 912 + 103 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее 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 № А1-01-20248-2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы;

**1.1.1.2.** Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://nashidom.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://granddevelopment.info/>.

**1.1.2.** Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

**1.2. Участники обустраивают:**

**1.2.1.** Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленные Договором;

**1.2.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т.ч. возведение межкомнатных перегородок, разрывов всех инженерных коммуникаций, электрики, прошивку проемов, шпатель, бетон в стяжке и переуступки и т.д.);

**1.2.3.** Не вести ремонтно-делательные и эксплуатационные коммерческие работы Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо владельцев иных объектов интеллектуальной собственности;

**1.2.4.** После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в первую очередь лично или через доверенное лицо, подтверждающее авторитет документа быть подтвержденным, вносить в эксплуатацию доверенность;

**1.2.5.** Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи;

**1.2.6.** С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе в даты составления соответствующего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по объектам недвижимого имущества и земельного налога Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и опреле Объекта, в том числе в даты оформления оплодотворенного Акта приема-передачи;

**1.2.7.** Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлечь за собой изменение обязательств по Договору;

**1.2.8.** Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы;

**1.2.9.** Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

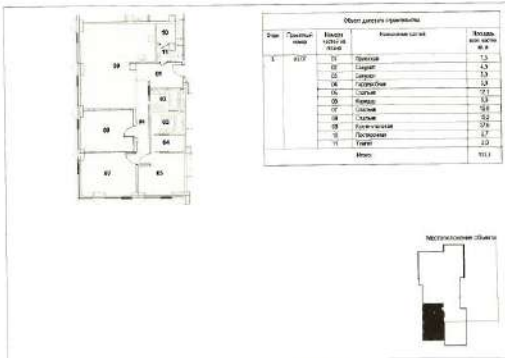
**Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов**

**4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определенная Сторонами в размере 85 142 550,00 (Восемьдесят пять миллионов сто сорок две тысячи пятьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей планирования между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической привязочной планировки составляет 750 816,14 (Семьсот пятьдесят тысяч восемьсот сорок шесть тысяч двести одна рубль 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и жилищные средства на оплату услуг Застройщика.**

**4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открытый в ИАО «Сбербанк» (Сбербанк) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, по формуле Эскроу-агента от Участника (Допонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (инвестору) на следующие условия:**

Приложение №1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства





1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные пав. Фонда на земельном участке 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.

Миниофисквартирный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.
Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)
Материал полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А
Сейсмоустойчивость – класс 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: 6
Проектный номер: Е2/082
Общая площадь: 82,20 кв.м.
Жилая площадь: 26,20 кв.м.
Количество комнат: 2
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий и графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением показателя коэффициента) определяются на завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обмерами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отмены А, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и искомой площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Страница правил к соглашению не предусматривает также изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности на отдельные инвестиционные пав. Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.

3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением высшего исполнительного органа проектной декларации и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект по проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, замену всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо контролируемых им объектов интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сведений от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления описи строений Объекта, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание имущества, услуги коммунальных услуг, расходы по техническому обслуживанию и охране Объекта), помещению, оплате коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта, все риски по исполнению третьими лицами обязательств, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления описи строений Объекта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта имущества, содержание и 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 описи строений Объекта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении контактного адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Застройщиком в размере 38 383 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов триста восемьдесят три тысячи восемьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами и порядка установленного пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч восемьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансируемые и возмещаемые затраты на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ИАО «Сбербанк (Эскроу-агент)» по договору счета-эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML082  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

№	Наименование	Площадь, кв.м
1	Кухня	5,7
2	Ванная	3,2
3	Спальня	9,2
4	Спальня	9,3
5	Холл/коридор	3,0
6	Салон	21,5
7	Спальня	14,5
8	Спальня	2,6
9	Спальня	4,8
10	Салон	8,3

Подпись Стороны: \_\_\_\_\_ /Штрейк А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: \_\_\_\_\_ /Михайлов С.А./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML082  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/дверей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выровнены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- Палы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен окрасочный слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных решетки;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки окончательных устройств;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки окончательных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установлен вводный квартирный электрощит, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке окончательных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнены системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в жилом пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещены внутренние блоки 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 в сети Интернет, Телевидение и Домофония.

Подпись Стороны: \_\_\_\_\_ /Штрейк А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны: \_\_\_\_\_ /Михайлов С.А./

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве № LCS/W139

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб. д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112716164204, ИНН 7704006671, ИНН 770401001, включенное в кадастровый «Застройщик» в лице Штрёйс Анны Михайловны, действующий на основании Доверенности, удостоверенной (31.11.2022 года) Генеральным Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777804/07-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым типом инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 16» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе дом 8, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Минэкономразвития Российской Федерации налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746386138, ИНН 774304530, правами доверительного управления ОПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 16» (далее – Фонд) зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участником долевого строительства», в лице Мизальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хомутовой Георгиной Савиловной, именуемого исполнителями обязательств нотариусом города Москвы Кошарной Принны Александровны, зарегистрировано в реестре за № 771201077-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном упоминании именован «Сторонами», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050109:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Банковское обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговая центра, торговь-развлекательная центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилагаемые денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-030487-2023 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://nps.om.smr.ru>, а также на официальном сайте застройщика <https://grandecoinvest.info/>.

3.2.3. Оказать Участнику собственные и осуществленные государственной регистрацией права собственности владельцев инвестиционных долей 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 действующими законодательством.

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с деятельностью застройщика Объекта долевого строительства (в т. ч. проведение межэтажных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций), электрики, пробивку проемов, монтаж барьеров в ступах 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 в эксплуатацию, через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью;

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи;

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски до момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты формирования одностороннего Акта приема-передачи;

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общом имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта помещений и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи;

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении своего адреса, и других обстоятельств, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору;

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы и в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы;

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 85 266 509,00 (Восемьдесят пять миллионов девяти миллионов шесть тысяч шестьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 712 930,60 (Семьсот двенадцать тысяч девятьсот тридцать рублей 60 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансово-инвестиционные затраты на строительство Объекта и денежные средства на оплату Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Долевого) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Долевого) 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, передает денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных долей Фонда на жилье помещенные 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, жилой площадью Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4;

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноклассовые, 18-ти этажные жилые здания, отдельными строительно-проектными 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 межэтажных железобетонных панелей (карниз, керамические вставки, блоки и др.)

Материал половых перегородок – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А.  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.  
Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства. Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1  
Этаж: 9  
Проектный номер: А1/39  
Общая площадь: 119,60 кв.м.  
Жилая площадь: 44,50 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.  
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, отделенных от этажа, в котором расположен Объект и иные Объекты долевого строительства, отображаемой в графической форме (схема, чертеж) расположения по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования (террас), расположенных в составе Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункционального комплекса, определяемые в соответствии с проектной документацией в Многофункциональном комплексе, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (применяемое понижающее коэффициент) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и допущения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определены Фактической приведенной площадью Объекта осуществляется и оценка данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отмены и, соответственно изменение (площад) Объекта и изменения площади Объекта и / или его частей осуществляются перемерами Ценой Договора и изменения площади Объекта и / или его частей технического плана и Единым государственным реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проектах 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 соглашаются не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

План Объекта долевого строительства



Table with columns: Этаж, Площадь, Вид, Назначение, Прочие характеристики, Площадь, Площадь, Площадь, Площадь.

от «26» января 2023 года

Подпись Стороны

от Застройщика  
Представитель на Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель на Доверенности:

Стороны: Штрёйс А.М./ М.П. Мизальцов С.А./ М.П. (Signatures and seals)



Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартира):

- Осуха. Установка окон/дверей со стеклопакетами (без оконных дощек и окосов);
- Двери. Установка входной двери (без окосов) и межкомнатных, купольная и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Препятствия. Межкомнатные, кухонные и перегородки в саунах выполняются в объеме 1 ряда простирок;
- Пола. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отмывание. Установлены внутриквартирные конвекторы без установки декоративных решёток;
- Сантехника не устанавливается;
- Водоснабжение. Завод и разводка труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Основные системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки основных приборов;
- Электрооборудование. Установка врезного внутриквартирного электрощита, канализационная диэкстрас разводка по помещениям;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного ящика без разводки по помещениям.

от Застройщика Представитель по Доверенности

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности

Пашков Станислав / Шрейер А.М. / Михайлова С.А.

Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155

города Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцелик» (ООО «СЗ ГрандСолнцелик»), место нахождения: 119270, г. Москва, восточный административный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шрайера Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Генеральным Директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77780/17-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, право доверительного управления ИИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрировано Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловой Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Застройщиком Георгием Савиловым, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Банковской Ирины Анисовны, зарегистрированной в реестре за № 77720/17-2022-4399, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Сторона», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и заключили:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01/005019/03, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Довольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004 года, Федеральным законом № 77-10/2018/2022 от «26» октября 2022г., выданные Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подпадает под следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-10/2018/2022 от «26» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://eas.ded.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grand-solntselik.info/>.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные пакеты Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блок и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сельскохозяйственность – 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 9

Проектный номер: Е3/155

Общая площадь: 105,10 кв.м.

Жилая площадь: 48,40 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объект долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (лопат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этапе в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к плану»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получены Разрешение на ввод Многофункционального комплекса и эксплуатация. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения 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, и в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признавать, какие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности на отдельные инвестиционные пакеты Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общедомового жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв. м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

1.3.1. Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящие в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блок и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сельскохозяйственность – 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 9

Проектный номер: Е3/155

Общая площадь: 105,10 кв.м.

Жилая площадь: 48,40 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и или Объект долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей здания/объекта объектом долевого строительства жилого назначения (лопат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этапе в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к плану»).

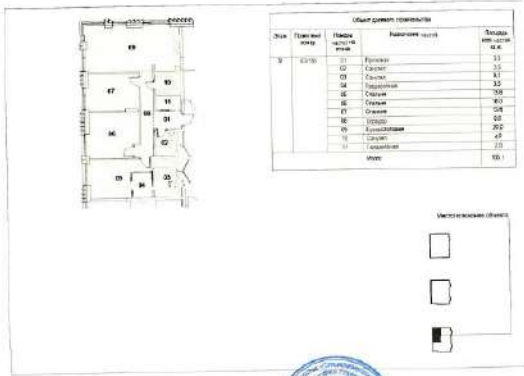
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и получены Разрешение на ввод Многофункционального комплекса и эксплуатация. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Образцы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения 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, и в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не признавать, какие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:

ИПШРене А.М./  
М.П. Штрена А.М./  
М.П. Михайлов С.А./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполненных 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 иных дверей);
- **Перегородки.** Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
- **Полы.** Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- **Потолки.** Потолок вывешивается по ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены радиаторные коллекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** Выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки отдельных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стенок системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, 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 застроенном 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.** Возможен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Строителя:

ИПШРене А.М./  
М.П. Штрена А.М./  
М.П. Михайлов С.А./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:


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 970119723  
23 107078, г. Москва, а/я 306 | E-mail: info@rsoo.ru | Web: www.rsoo.ru  
Тел.: (495) 662-74-23, (499) 211-37-53 | Факс: (499) 267-07-18

Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению  
Амбарова Александра Юрьевича  
«ОМ» выдана в связи с включением в реестр

о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
является членом РОО и включен(а) в реестр «11» декабря 2015 г. за регистрационным  
номером 009726

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности:  нет  
Принудительная приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия:  нет

Квалификационный аттестат:  
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка недвижимого имущества, действителен до 24.09.2024;  
2. №033084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
3. №023590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения представлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  Д.В. Зорнов

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»  
выдан Амбарову Александру Юрьевичу

по основанию решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

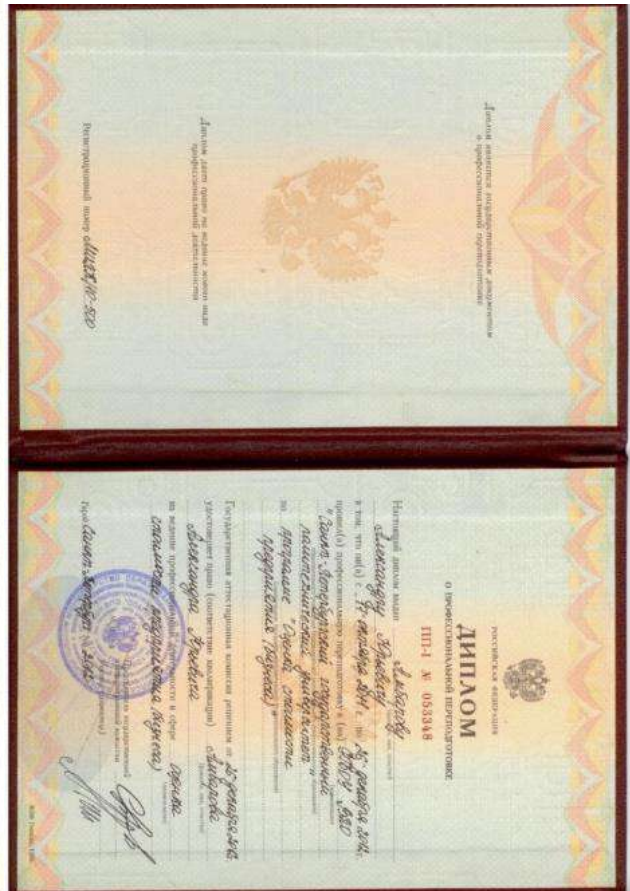
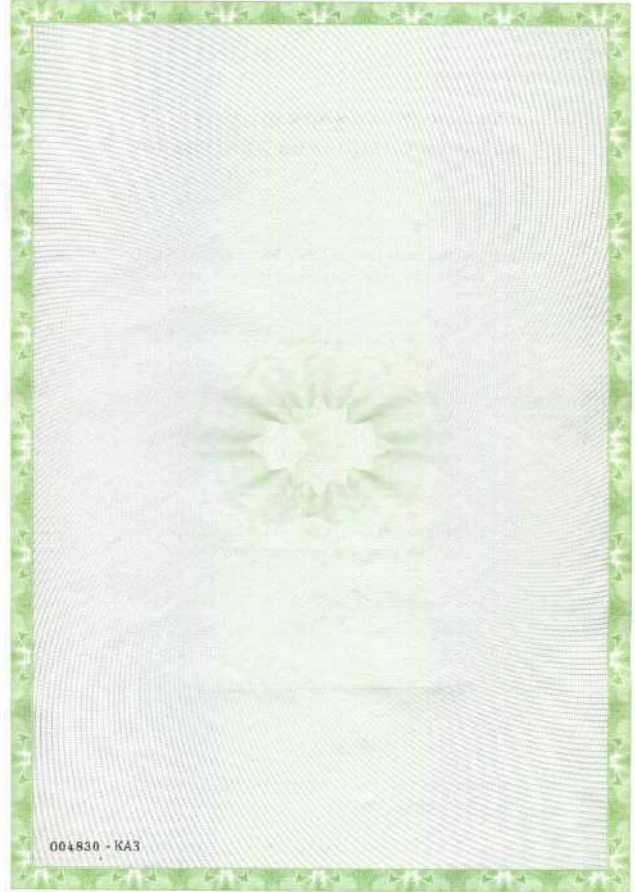
от « 29 » декабря 20 23 г. № 329

Директор  А.С. Бузени

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - КА1





РОСГОССТРАХ



ПОЛИС в ДОГОВОРУ № 9323134/982 от «15» ноября 2023г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОР НА
ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва, «15» ноября 2023г.



г. Санкт-Петербург, Россия, Дина направили Полис-адреса Страхователя «15» мая 2023г.



ПОЛИС ОБЕДА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 7819107765004823

Table with 2 columns: Field Name (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ) and Field Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «М-М-Контракт»)

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах», ИНН: 77070834, КПП: 997948001
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-М-Контракт», ИНН: 7727179043

Объект страхования: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 125-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»...

Срок действия договора: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

Сумма страхования: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек.

Франшиза: Не установлена.

Взносы: 20 000 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

Договор подписан: 1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 9323134/982 от «15» ноября 2023г.

Подписи: Страхователь (М-М-Контракт) и Страховщик (Росгосстрах)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

Инициалы: М.П. (Морозов А.А.)

Инициалы: М.П. (Спиринко М.С.)

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-М-Контракт» (ИНН: 7727179043)

2. СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (ИНН: 77070834, КПП: 997948001)

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Полис страхования действует с даты его подписания...

3.2. Договор заключается на срок, определенный в пункте 3.1. настоящего Полиса страхования...

3.3. Страхователь имеет право досрочно расторгнуть настоящий Полис страхования...

3.4. В случае наступления страхового случая Страхователь обязан уведомить Страховщика...

3.5. Страхователь имеет право обратиться к Страховщику за возмещением ущерба...

3.6. Возмещение ущерба производится в порядке, установленном в настоящем Полисе страхования...

3.7. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.8. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.9. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.10. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.11. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.12. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.13. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.14. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.15. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.16. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.17. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.18. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.19. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.20. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.21. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.22. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.23. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.24. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.25. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.26. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.27. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.28. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.29. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.30. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.31. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.32. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.33. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.34. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.35. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.36. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.37. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.38. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.39. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.40. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.41. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

3.42. Настоящий Полис страхования действует в соответствии с условиями, изложенными в настоящем Полисе страхования...

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
178(сто семьдесят восемь) листов

Печать/подпись \_\_\_\_\_

