



# ОТЧЕТ № 520/24

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

Дата оценки по состоянию на: «27» апреля 2024 г.

г. Москва 2024 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 520/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 20 от «23» апреля 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 № 520/24 и Приложений, составленных «27» апреля 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	«27» апреля 2024 г.	
Дата осмотра	«24» апреля 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 «23» апреля 2024 г.- «27» апреля 2024 г.	
Дата составления Отчета	«27» апреля 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 520/24 (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	70 079 594	Не применялся	70 079 594
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	84 579 687	Не применялся	84 579 687
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	103 851 817	Не применялся	103 851 817
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	113 381 089	Не применялся	113 381 089
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	69 186 254	Не применялся	69 186 254
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	67 019 953	Не применялся	67 019 953

№ 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	73 956 292	Не применялся	73 956 292
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	85 949 536	Не применялся	85 949 536
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	113 674 701	Не применялся	113 674 701
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	101 704 491	Не применялся	101 704 491
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	116 148 999	Не применялся	116 148 999
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943

№ 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	54 294 026	Не применялся	54 294 026
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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	66 982 245	Не применялся	66 982 245
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	82 315 436	Не применялся	82 315 436
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	68 337 463	Не применялся	68 337 463
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	68 407 925	Не применялся	68 407 925

№ 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	84 884 225	Не применялся	84 884 225
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	84 884 225	Не применялся	84 884 225
			<b>1 860 328 612</b>		<b>1 860 328 612</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 860 328 612 (один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов триста двадцать восемь тысяч шестьсот двенадцать) 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>36</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В РОССИИ НА РЫНОК ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ, КАРТИНА ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ.....	36
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	39
3.3. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	40
3.4. ОБЗОР РЫНКА ЭЛИТНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. МОСКОВЫ.....	45
3.5. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>55</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>56</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	56
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	57
5.4. ВЫВОДЫ.....	57
<b>5.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....</b>	<b>58</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	60
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	118
<b>6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>119</b>
<b>7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>124</b>
<b>8. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>125</b>
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	125
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	125

# 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 - «27» апреля 2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«27» апреля 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «23» апреля 2024 г. - «27» апреля 2024 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«24» апреля 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	№ 520/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 20 от «23» апреля 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	«27» апреля 2024 г.
Дата осмотра имущества	«24» апреля 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 «23» апреля 2024 г.- «27» апреля 2024 г.
Дата составления отчета	«27» апреля 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	70 079 594	Не применялся	70 079 594
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	84 579 687	Не применялся	84 579 687
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	103 851 817	Не применялся	103 851 817
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	113 381 089	Не применялся	113 381 089
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	69 186 254	Не применялся	69 186 254
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	67 019 953	Не применялся	67 019 953
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	73 956 292	Не применялся	73 956 292

№ 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	85 949 536	Не применялся	85 949 536
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	113 674 701	Не применялся	113 674 701
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	101 704 491	Не применялся	101 704 491
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	116 148 999	Не применялся	116 148 999
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943
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	54 294 026	Не применялся	54 294 026

№ 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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	66 982 245	Не применялся	66 982 245
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	82 315 436	Не применялся	82 315 436
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	68 337 463	Не применялся	68 337 463
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	68 407 925	Не применялся	68 407 925
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	84 884 225	Не применялся	84 884 225

№ 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	84 884 225	Не применялся	84 884 225
			<b>1 860 328 612</b>		<b>1 860 328 612</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 1 860 328 612 (один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов триста двадцать восемь тысяч шестьсот двенадцать) 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.

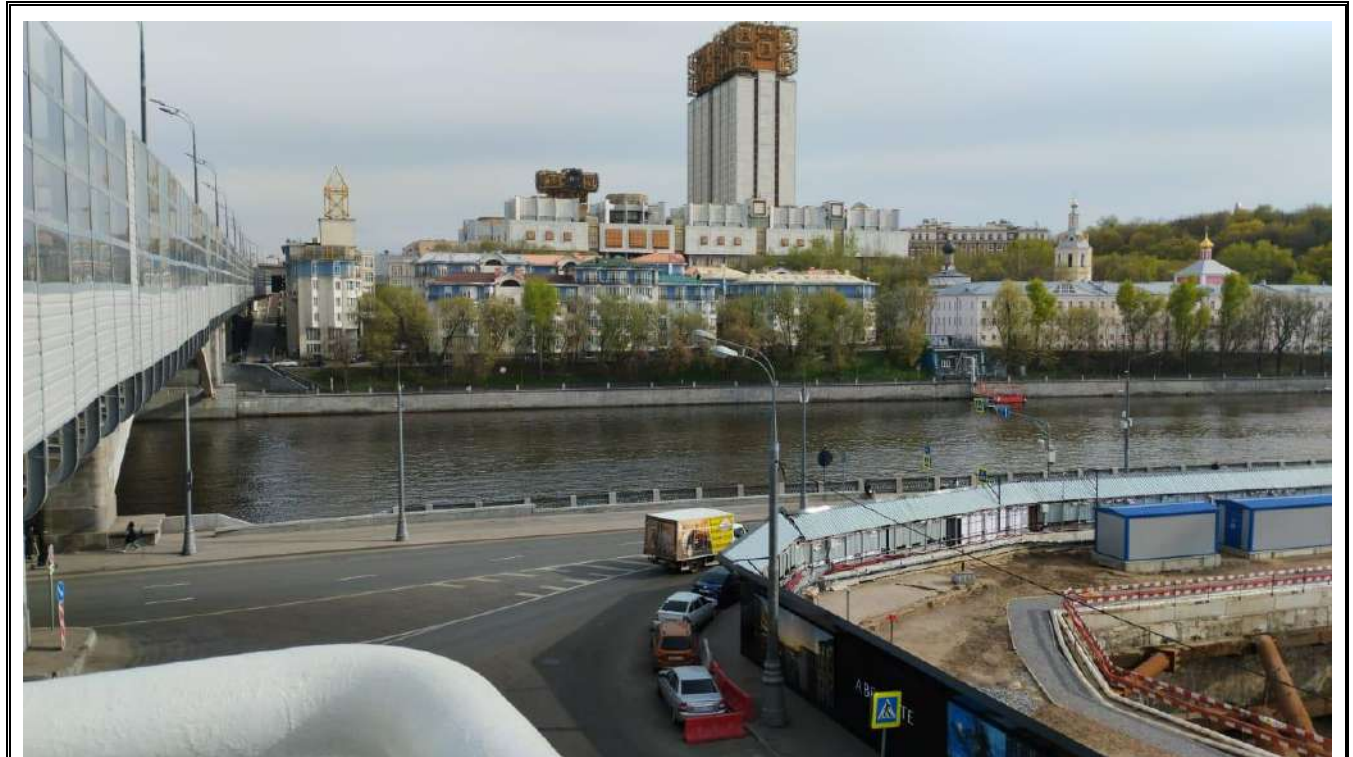
**Балансовая стоимость. Таблица 2.2**

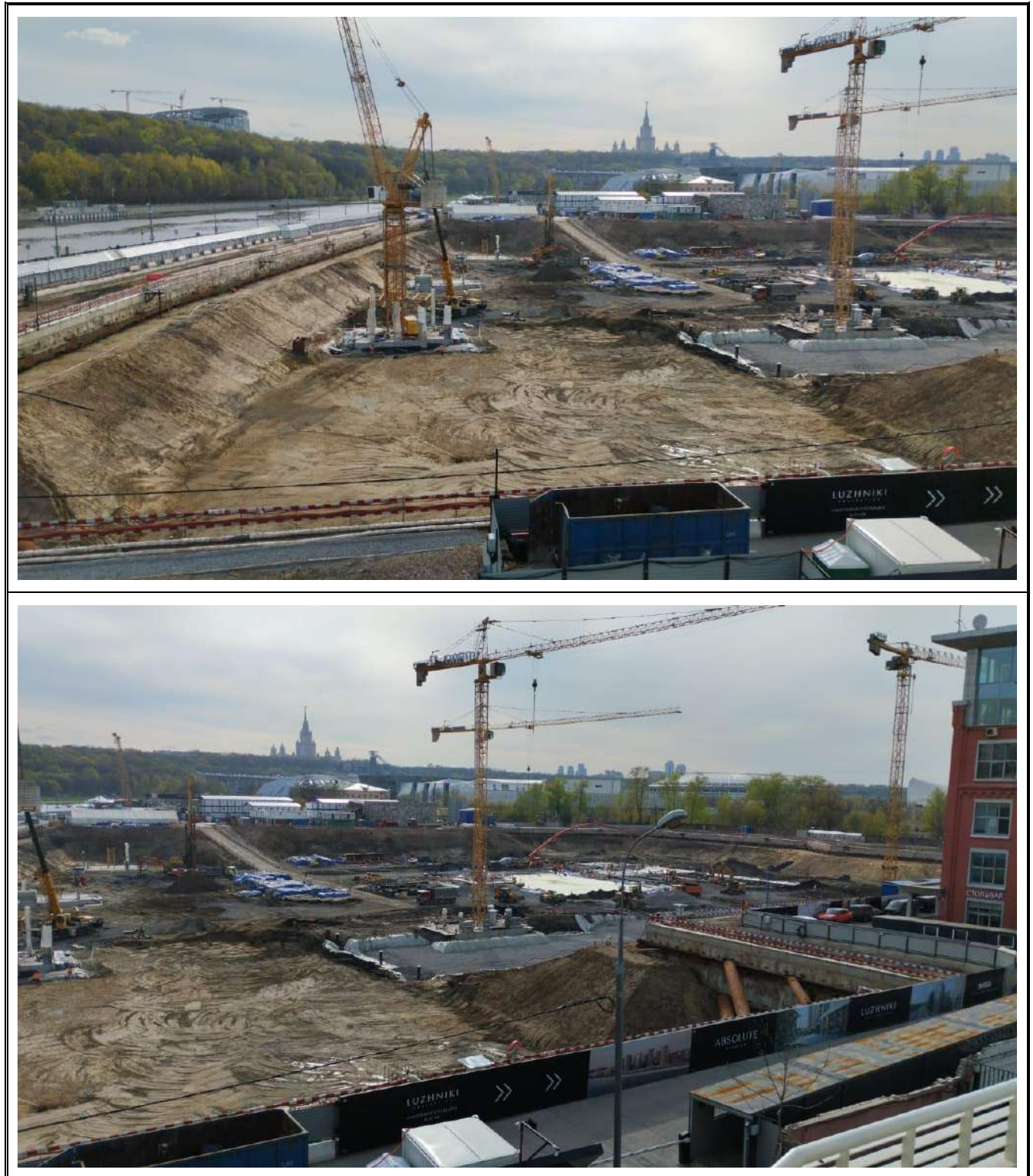
Наименование	Балансовая стоимость, руб.
Объект оценки	Определяется и отражается на балансе по результатам расчета справедливой стоимости





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. Февраль 2024 год<sup>1</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +7,7% г/г после +4,6% г/г в январе. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в феврале составил +0,2% м/м SA. К уровню аналогичного месяца 2022 года ВВП увеличился на +4,7% (в январе +2,0%).

2. Рост промышленного производства в феврале 2024 года ускорился до +8,5% г/г после +4,6% г/г в январе. С учётом сезонности производство выросло на +1,3% м/м SA. К уровню двухлетней давности ускорение до +6,3% после +1,6% месяцем ранее. Обрабатывающая промышленность вернулась к двузначным темпам роста: +13,5% г/г после +7,5% г/г месяцем ранее. С устранением сезонного фактора рост на +1,5% м/м SA. К уровню двухлетней давности в феврале: +11,5% после +4,6% месяцем ранее. В целом улучшение темпов роста в феврале 2024 года показали все направления обрабатывающей промышленности. Добывающий сектор продолжил демонстрировать положительные темпы роста – по итогам февраля +2,1% г/г после +0,8% г/г в январе. С устранением сезонного фактора в феврале рост добывающей промышленности составил +1,1% м/м SA. К уровню двухлетней давности: - 1,3% после -3,0% месяцем ранее. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Февраль 2024 года».

<sup>1</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_fevral\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/9c427e4d80303881e8831ea4a4f6e3eb/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_fevral_2024_goda.pdf)

3. По первой оценке Росстата, инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций по итогам 2023 года составили +9,8% г/г в реальном выражении. В 4 квартале 2023 года рост инвестиций составил +8,6% г/г после +14,5% г/г в предыдущем квартале.

4. Рост объёма строительных работ в феврале 2024 года ускорился в годовом выражении до +5,1% г/г после +3,9% г/г в январе. К уровню двухлетней давности рост составил +18,4% после +17,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора в феврале объём строительных работ вырос на +1,1% м/м SA.

5. Объём оптовой торговли в феврале вырос на +19,8% г/г (+9,1% г/г в январе), уровень двухлетней давности превышен на +1,8% после -1,5% месяцем ранее. С исключением сезонного фактора объёмы оптовой торговли в феврале 2024 года выросли на +1,8% м/м SA.

6. Выпуск продукции сельского хозяйства в феврале превысил уровень прошлого года на +0,5% г/г после -0,2% г/г в январе (к уровню февраля двухлетней давности рост на +1,7% после +1,1% месяцем ранее).

7. В феврале 2024 года грузооборот транспорта увеличился на +4,1% г/г после -1,3% г/г в январе, к февралю 2022 года – рост на +3,9% (-2,9% г/г в январе). Без трубопроводного транспорта в феврале снижение грузооборота замедлилось до -2,5% г/г после -6,1% г/г месяцем ранее, к февралю 2022 года рост на +3,1% (после спада на -3,2% в январе).

8. Потребительская активность демонстрирует уверенный рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в феврале 2024 года вырос на +10,6% г/г в реальном выражении после +8,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +4,7%). С исключением сезонности рост на +0,4% м/м SA. Оборота розничной торговли в феврале ускорился до +12,3% г/г в реальном выражении после +9,1% г/г в январе (+2,5% к уровню февраля 2022 года). С учётом сезонности рост на +0,6% м/м SA. Платные услуги населению в феврале сохранили темп роста предыдущего месяца и составили +6,4% г/г (+9,1% к уровню февраля 2022 года). С исключением сезонного фактора: +0,2% м/м SA. Оборота общественного питания продемонстрировал наибольшее ускорение темпов роста в феврале – до +8,9% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности рост на +17,6%). С учётом сезонности увеличение оборота общепита составило +0,5% м/м SA.

9. Инфляция в феврале составила 7,69% г/г после 7,44% г/г в январе 2024 года. По состоянию на 1 апреля 2024 года инфляция год к году составила 7,62% г/г (на 25 марта 7,61% г/г). С начала года по 1 апреля потребительские цены выросли на 1,87%. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в феврале 2024 года составил +15,1% г/г после роста на +15,4% г/г в январе 2024 года. В целом по промышленности в феврале цены выросли на +19,5% г/г после роста на +19,2% г/г месяцем ранее.

10. Уровень безработицы в феврале 2024 года обновил исторический минимум и составил уже 2,8% от рабочей силы (2,9% в январе 2024 года). В этих условиях продолжается повышенный рост оплаты труда. В январе 2024 года (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата сохранила двузначные темпы роста предыдущего месяца – +16,6% г/г и составила 75 034 рублей, в реальном выражении – увеличение на +8,5% г/г также, как и месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-февраль 2024	февраль 2024	январь 2024	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	6,0	7,7	4,6	3,6	5,2	5,5	4,9	-1,8	-1,2	-2,7	-3,5	-4,5	3,0
Сельское хозяйство	0,2	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3	10,5	13,8	9,4	6,4
Строительство	4,5	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5	10,2	7,2	5,8	5,1
Оптовая торговля	14,5	19,8	9,1	10,9	19,6	23,1	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1
Суммарный оборот	9,3	10,6	8,1	6,0	9,6	9,7	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5
Розничная торговля	10,7	12,3	9,1	6,4	11,1	11,3	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8
Платные услуги населению	6,4	6,4	6,4	4,4	5,0	4,9	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5
Общественное питание	5,4	8,9	2,1	12,3	9,4	9,9	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7
Грузооборот транспорта	1,3	4,1	-1,3	-0,6	1,0	0,8	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,4	-2,5	-6,1	1,9	0,0	2,7	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	9,8	8,6	14,5 <sup>1</sup>	13,3 <sup>1</sup>	1,0 <sup>1</sup>	6,7	6,1 <sup>1</sup>	3,2 <sup>1</sup>	5,1 <sup>1</sup>	16,1 <sup>1</sup>
Промышленное производство	6,6	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7	-1,3	-0,2	-1,4	6,3
Добыча полезных ископаемых	1,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5	-1,6	0,6	-0,3	8,1
Обрабатывающие производства	10,6	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3	-1,3	-0,4	-2,4	6,4
<b>Инфляция</b>													
<b>Индекс потребительских цен</b>	7,6	7,7 / 7,6 <sup>2</sup>	7,4	7,4	7,2	6,2	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5
<b>Индекс цен производителей</b>													
Промышленность	19,4	19,5	19,2	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6
Добыча полезных ископаемых	45,0	46,4	43,7	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4
Обрабатывающие производства	15,2	15,1	15,4	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	8,5	7,8	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1
<b>Номинальная заработная плата</b>													
рублей	-	-	75 034	73 709	83 684	70 639	73 534	66 776	65 338	71 377	61 395	63 784	60 101
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	16,6	14,1	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0
<b>Реальные денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	4,6	6,8	3,7	5,0	2,0	-0,6	1,1	-3,6	-1,8	2,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,4	8,0	3,3	5,2	4,4	-1,0	-0,1	-4,2	-0,7	1,4
<b>Численность рабочей силы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,1	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4 <sup>2</sup>	0,2 <sup>2</sup>	0,4 <sup>2</sup>	0,4 <sup>2</sup>	0,5 <sup>2</sup>
млн чел.	75,5	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6 <sup>3</sup>	75,7 <sup>3</sup>	75,8 <sup>3</sup>	75,6 <sup>3</sup>	75,4 <sup>3</sup>
млн чел. (SA)	75,8	75,9	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-	75,6 <sup>3</sup>	75,6 <sup>3</sup>	75,7 <sup>3</sup>	75,4 <sup>3</sup>
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3 <sup>3</sup>	0,8 <sup>3</sup>	1,0 <sup>3</sup>	1,5 <sup>3</sup>	2,0 <sup>3</sup>
млн чел.	73,3	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6 <sup>3</sup>	72,9 <sup>3</sup>	72,9 <sup>3</sup>	72,6 <sup>3</sup>	72,2 <sup>3</sup>
млн чел. (SA)	73,7	73,8	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-	72,8 <sup>3</sup>	72,6 <sup>3</sup>	72,6 <sup>3</sup>	72,6 <sup>3</sup>
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,7	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7 <sup>3</sup>	-12,2 <sup>3</sup>	-12,7 <sup>3</sup>	-19,3 <sup>3</sup>	-24,6 <sup>3</sup>
млн чел.	2,1	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0 <sup>3</sup>	2,8 <sup>3</sup>	2,9 <sup>3</sup>	3,0 <sup>3</sup>	3,2 <sup>3</sup>
млн чел. (SA)	2,1	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-	2,8 <sup>3</sup>	3,0 <sup>3</sup>	3,1 <sup>3</sup>	3,1 <sup>3</sup>
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,9	61,0	60,9	-	61,2	61,0	60,8	60,6	-	60,0 <sup>3</sup>	59,9 <sup>3</sup>	60,0 <sup>3</sup>	59,9 <sup>3</sup>
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	2,8	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0 <sup>3</sup>	3,8 <sup>3</sup>	3,9 <sup>3</sup>	4,0 <sup>3</sup>	4,2 <sup>3</sup>
SA	2,8	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-	3,7 <sup>3</sup>	3,9 <sup>3</sup>	4,0 <sup>3</sup>	4,1 <sup>3</sup>

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение квартальных данных за 2022–2023 гг.

<sup>2</sup> В феврале / по состоянию на 1 апреля 2024 г.

<sup>3</sup> Данные пересчитаны с учетом итогов ВВП-2020.

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-фев.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
<b>Промышленное производство</b>	<b>6,6</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,4</b>	<b>6,3</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>1,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>8,1</b>
добыча угля	4,6	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5	0,4	-3,7	-3,4	0,5
добыча сырой нефти и природного газа	-	-	-	-	-	-	-	-	1,0	-1,9	0,0	-1,6	8,0
добыча металлических руд	1,7	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4	-6,8	-5,5	-2,3	1,7
добыча прочих полезных ископаемых	10,4	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8	6,4	7,2	11,8	5,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,8	6,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2	-2,9	5,4	5,7	16,0
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>10,6</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>6,4</b>
пищевая промышленность	9,3	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6	1,5	0,0	0,2	4,9
в т.ч.													
пищевые продукты	8,6	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1	1,0	-0,8	0,3	4,1
напитки	17,0	29,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7	3,0	6,5	6,3	12,5
табачные изделия	-3,4	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9	6,9	-6,6	-22,5	-4,6
легкая промышленность	11,6	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5	7,8	5,0	-0,3	5,8
в т.ч.													
текстильные изделия	8,9	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8	-4,3	-6,7	-5,2	1,2
одежда	9,1	12,6	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1	17,3	12,2	0,9	6,4
кожа и изделия из нее	24,1	21,3	27,4	12,3	19,1	13,8	13,8	4,0	7,3	4,0	7,2	5,6	13,1
деревообрабатывающий комплекс	11,3	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0	-8,3	-5,8	-1,3	8,7
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из нее	10,9	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0	-18,4	-19,4	-7,3	6,7
бумага и бумажные изделия	9,9	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2	-4,5	1,1	-3,2	6,7
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,0	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5	6,6	7,7	21,2	21,2
производство кокса и нефтепродуктов	-2,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6	-0,2	0,7	-5,6	2,8
химический комплекс	9,0	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3	-6,8	-1,2	0,7	8,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	7,9	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,6	-2,4	-5,1	-3,5	-5,0	4,2
лекарственные средства и медицинские материалы	15,9	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3	-21,7	12,4	32,0	26,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2	-1,5	-3,0	-2,3	9,0
в % к соотв. периоду предыдущего года													
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,6	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9	-3,3	1,3	5,7	16,7
металлургический комплекс	11,0	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7	1,3	4,8	-2,8	8,4
в т.ч.													
металлургия	2,8	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8	-2,5	-0,8	-3,4	4,0
готовые металлические изделия	36,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4	13,1	22,0	-0,8	21,8
машиностроительный комплекс	30,6	33,0	26,3	21,1	20,4	36,5	32,6	3,8	-5,9	-6,9	-9,9	-6,9	3,5
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	50,6	47,2	54,8	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4	6,9	8,1	11,0	14,7
электрооборудование	15,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1	6,9	-1,0	-5,2	2,6
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,1	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7	-6,1	-4,2	-0,4	11,7
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	43,0	37,9	50,2	13,6	37,5	46,4	52,4	-39,7	-44,2	-47,9	-50,9	-62,6	-13,7
прочие транспортные средства и оборудование	26,4	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1	-0,7	-7,7	-1,1	0,2
прочие производств	9,5	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-6,0	0,0	-1,7	-5,9	0,9	8,4
в т.ч.													
мебель	28,7	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,8	10,7	9,0	0,9	4,6	29,8
прочие готовые изделия	10,5	20,8	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7	-1,8	-4,2	0,8	14,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,5	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6	-4,0	-7,7	0,1	2,7
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>5,5</b>	<b>6,4</b>	<b>4,6</b>	<b>0,2</b>	<b>0,6</b>	<b>0,4</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,6</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,9</b>	<b>-0,1</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>4,8</b>	<b>6,0</b>	<b>3,5</b>	<b>-2,5</b>	<b>2,7</b>	<b>1,5</b>	<b>-3,3</b>	<b>-10,7</b>	<b>-3,2</b>	<b>-6,1</b>	<b>-7,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>8,4</b>

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, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав

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).

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,88	0,96	0,93

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	0,94	1,00	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,90	0,95	0,92

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

#### 3. Охрана дома

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



№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,90	0,97	0,94
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)	0,85	0,92	0,88

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	1,02	1,04	1,03
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,93	0,98	0,95
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,88	0,93	0,90
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - каменный. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыши - деревянные	0,51	0,60	0,55

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	0,97
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,89	0,98	0,93
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,05	1,02
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,2%	11,2%	8,3%

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

## 6. Общая площадь

$S_o$  – 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:

$$C = b * S^n$$

$C$  – 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:

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

## на Общую площадь - квартиры - корректировки на 01.04.2024 года

Категория: [Корректировки квартир](#) (опубликовано 08.04.2024 г.)

$S_o$  – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

$C$  – 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 ( $R^2=0,668$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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)	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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	1,07	1,12	1,10
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	1,05	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,83	0,90	0,87

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

## 9. На высоту потолков

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

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,94	0,97	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,92	0,94	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,01	1,03	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,01	1,03	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,05	1,10	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,02	1,04	1,03

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 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			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,03	1,07	1,05

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.04.2024 г.

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

Основные показатели. Динамика

Предложение	Класс «делюкс»	Динамика*	Класс «премиум»	Динамика*
Объем предложения, шт.	700	-5%	1 690	+13%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup> *	2 398	+3%	1 100	-1%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	166	0%	113	-3%
Средняя стоимость, млн руб.	397	+3%	124	-4%
Спрос	Класс «делюкс»	Динамика**	Класс «премиум»	Динамика**
Число сделок, шт.	50	+108%	280	+113%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м <sup>2</sup>	2 270	+43%	998	+15%
Средняя площадь, м <sup>2</sup>	158	+39%	112	+3%
Средняя стоимость, млн руб.	360	+99%	112	+19%

\* I квартал 2024 г. / IV квартал 2023 г.

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

Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по классу жилья



Источник: NF Group Research, 2024

Структура предложения по формату жилья



Источник: NF Group Research, 2024

#### Предложение

На конец марта 2024 г. на первичном рынке элитной жилой недвижимости экспонировалось около 2,4 тыс. квартир и апартаментов, что является максимальным за последние три года значением.

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

Только на протяжении I квартала объем предложения увеличился на 7%, а в годовом выражении – на 14%. Такая динамика связана с ростом интереса застройщиков к выводу на рынок новых объектов и новых объемов в ответ на возвращение сегмента к нормальному уровню покупательской активности. Тем не менее показатель еще не приблизился к исторически рекордному количеству доступных лотов, которое отмечалось в III квартале 2020 г. на уровне 2,8 тыс. шт. Всего за первые три месяца 2024 г. элитный сегмент жилой недвижимости пополнился 6 новыми проектами. Также был объявлен старт продаж 2 очереди строительства ЖК Luzhnik Collection, в рамках которой на рынок был выведен корпус Garden 2. В разрезе районов лидеры по концентрации предложения не изменились. Наибольшее количество элитных квартир и апартаментов было сосредоточено в Пресненском районе – его доля составила 23%, увеличившись на 2 п. п. за квартал за счет выхода нового проекта «Тишинский бульвар». На втором месте с долей 18% по-прежнему расположен район Дорогомилово, где фиксировался более существенный прирост предложения (+ 5 п. п. за квартал), обусловленный стартом продаж комплекса «Vesper Кутузовский». Замыкает тройку лидеров район Якиманка: как и кварталом ранее здесь было представлено 11% от общего количества лотов на рынке.

#### Структура предложения на первичном рынке. Делюкс

	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м <sup>2</sup>	9,2%	13,1%	3,7%	0,0%	0,0%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	6,5%	12,1%	6,0%	0,9%	0,3%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	1,6%	6,0%	8,4%	5,3%	1,8%
200–250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,1%	0,4%	1,3%	4,5%	6,1%
Более 250 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,1%	0,6%	0,7%	11,3%

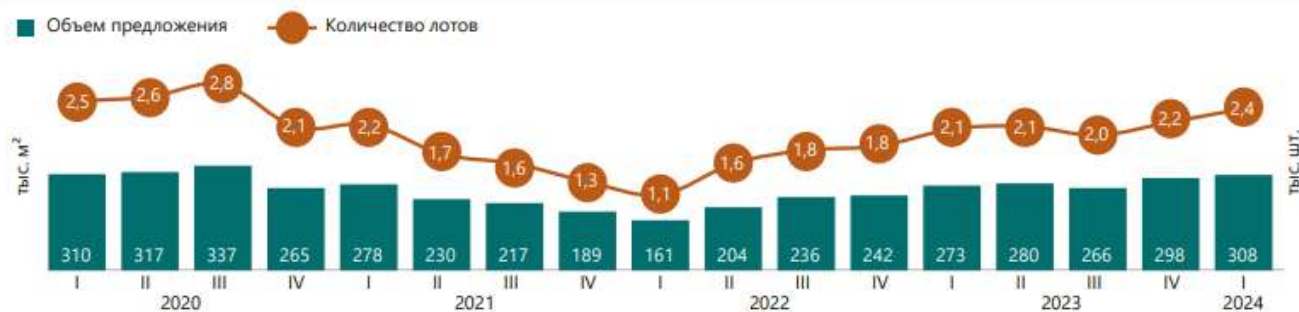
Источник: NF Group Research, 2024

#### Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м <sup>2</sup>	6,8%	1,2%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50–100 м <sup>2</sup>	5,7%	30,2%	3,2%	0,4%	0,1%	0,0%
100–150 м <sup>2</sup>	0,0%	7,9%	17,7%	3,8%	1,5%	0,7%
150–200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,5%	5,2%	3,9%	2,3%	1,6%
Более 200 м <sup>2</sup>	0,0%	0,0%	0,1%	1,3%	1,8%	4,2%

Источник: NF Group Research, 2024

#### Динамика объема предложения на первичном рынке



Источник: NF Group Research, 2024

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



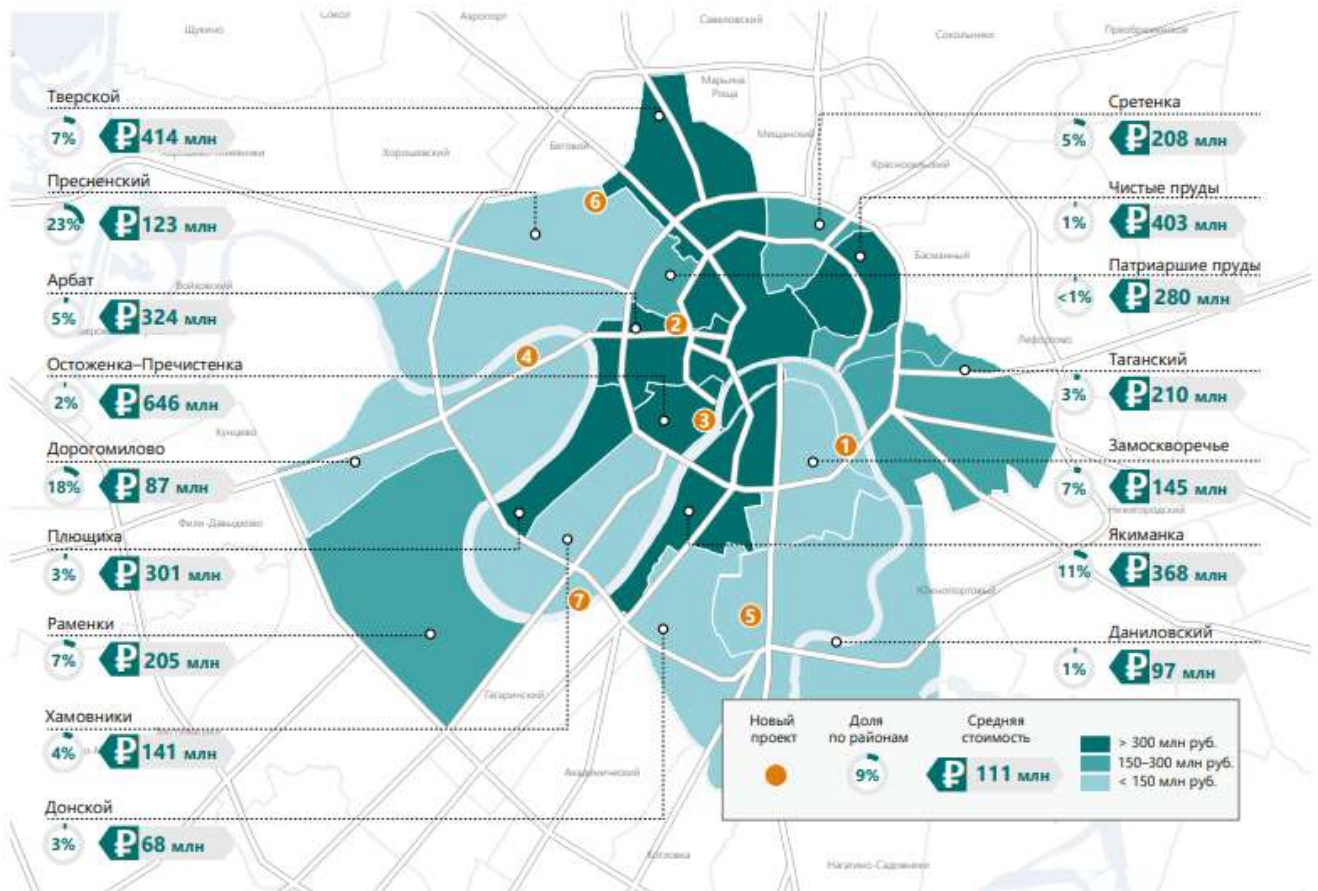
Источник: NF Group Research, 2024

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



Источник: NF Group Research, 2024

Доля и средняя стоимость предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

Комплексы, в которых начались продажи в I квартале 2024 г.

Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недвижимости	Число лотов по проекту	Старт продаж	Наличие отделки
1 A.Residence*	Садовническая наб., д. 82 (Замоскворечье)	Премиум	СЗ «А-РЕЗИДЕНС»	Апартаменты	190	Январь 2024	White box
2 Cosmos Selection Arbat Apartments	Новый Арбат ул., 2 (Арбат)	Премиум	«Бизнес-недвижимость»	Апартаменты	23	Январь 2024	Финишная
3 Annabel's	Курсовой пер., д. 12/5 (Остоженка-Пречистенка)	Делюкс	PALLADIO Group	Апартаменты	9	Февраль 2024	Без отделки
4 Vesper Кутузовский	Кутузовский пр., д. 12, стр. 5 (Дорогомиллово)	Премиум	Vesper	Квартиры	655	Март 2024	Финишная/Без отделки
5 Дом 7. Даниловский	Серпуховский Вал ул., д. 7 (Даниловский)	Премиум	Coldy	Квартиры	207	Март 2024	Финишная/White box/Без отделки
6 Тишинский бульвар	Электрический пер., вл. 1 (Пресненский)	Премиум	Sminex	Квартиры	593	Март 2024	Без отделки
<b>Новые очереди, корпуса</b>							
7 Luzhnik Collection (2 очередь, к. Garden 2)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	113	Февраль 2024	Без отделки

\* Возобновление продаж

Источник: NF Group Research, 2024

### Спрос

На протяжении последнего года первичный рынок элитной жилой недвижимости Москвы проходит период успешного восстановления. После возвращения привычного уровня активности и темпов развития сегмент вновь становится более прогнозируемым как для девелоперов, так и для покупателей недвижимости.

Первые месяцы 2024 г. отмечались некоторым охлаждением спроса по сравнению с концом прошлого года, что довольно характерно для традиционного рынка, особенно после такого активного поглощения во второй половине 2023 года. Так, по итогам I квартала 2024 г. совокупный объем сделок на первичном рынке элитной жилой недвижимости Москвы составил 330 шт. Тем не менее данный показатель более чем в 2 раза превышает значение аналогичного периода прошлого года, когда еще сохранялось влияние последствий геополитических потрясений. В краткосрочной перспективе ожидается активизация покупателей, а сегмент, в свою очередь, обладает достаточными мощностями для дальнейшего поддержания стабильного объема спроса.

Отдельно стоит отметить значительное увеличение среднего бюджета сделки на первичном рынке. По итогам I квартала 2024 г. показатель составил 151 млн руб., что на 40% превышает значение аналогичного периода прошлого года. Это связано не только с общим ростом цен на рынке, но и с несколькими достаточно крупными продажами из-за интереса покупателей к эксклюзивным лотам. Особенно это прослеживается в классе «делюкс», где средняя площадь сделки увеличилась до 158 м<sup>2</sup> (+39% за год), а средний бюджет – до 360 млн руб. (+99% за год). Таким образом, суммарная стоимость сделок на первичном рынке составила около 50 млрд руб., что почти в 3 раза выше значения I квартала 2023 г.

Динамика числа сделок



Источник: NF Group Research, 2024

Динамика среднего бюджета сделки



Источник: NF Group Research, 2024

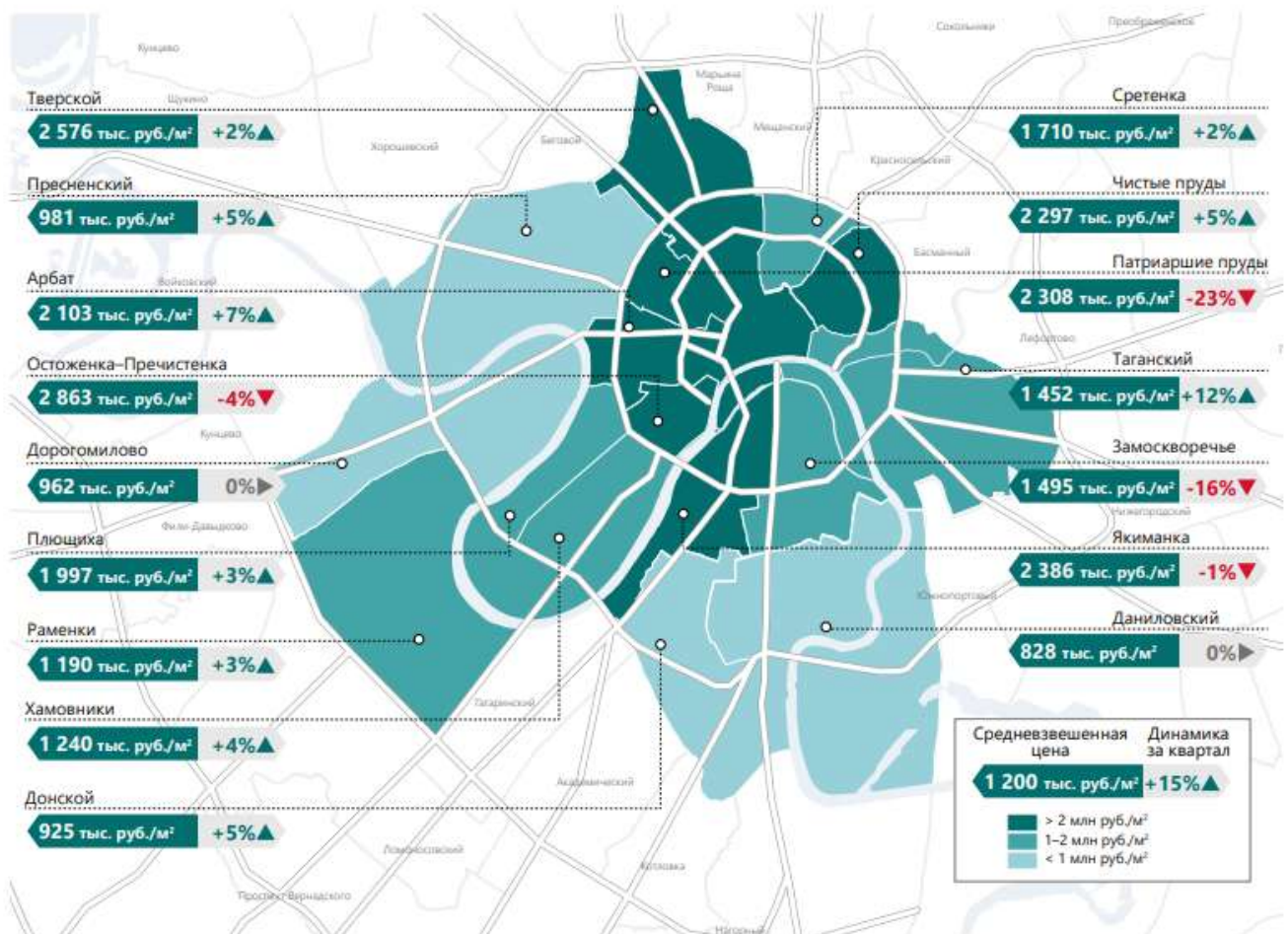


## Цены.

Средневзвешенная цена предложения в элитных новостройках по итогам марта 2024 г. составила 1 593 тыс. руб./м<sup>2</sup>, снизившись на 2% за квартал. Данная корректировка была связана со структурными изменениями сегмента за счет выхода большого объема нового предложения в премиум-классе. Несмотря на это, в годовом выражении показатель отметился приростом в размере 9%. До конца года на рынке также ожидается сохранение общей тенденции планомерного роста цен с возможными квартальными колебаниями показателя. Следуя тренду конца прошлого года, в разрезе классов фиксировалась разнонаправленная динамика.

Так, в классе «делюкс» средневзвешенная цена предложения по-прежнему демонстрировал рост и в конце I квартала 2024 г. достигла 2 398 тыс. руб./м<sup>2</sup> (+3% за квартал и +10% за год). В классе «премиум» произошла незначительная коррекция показателя за счет выхода новых проектов по стартовым ценам: здесь средневзвешенная цена предложения составила 1 100 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-1% за квартал и +3% за год). В разрезе районов отмечалась преимущественно положительная динамика средневзвешенной цены предложения от 2% до 12%, тем не менее у нескольких локаций было зафиксировано снижение показателя. Так, максимальная отрицательная корректировка в размере 23% отмечалась в кластере Патриаршие пруды – средневзвешенная цена 1 м<sup>2</sup> здесь составила 2 308 тыс. руб. Объем предложения в локации очень ограничен, поэтому структурные изменения оказали значительное влияние на динамику: на текущий момент остатки предложения представлены в комплексе The Patricks, а также закрытые продажи ведутся в проекте «Левенсон». Таким образом, кластер сместился в рейтинге самых дорогих районов на 4-е место, уступая первенство Остоженке-Пречистенке (2 863 тыс. руб./м<sup>2</sup>), Тверскому району (2 576 тыс. руб./м<sup>2</sup>) и Якиманке (2 386 тыс. руб./м<sup>2</sup>). Значительное снижение средневзвешенной цены предложения по причине возобновления продаж в проекте A.Residence также было зафиксировано в районе Замоскворечье, где показатель составил 1 495 тыс. руб./м<sup>2</sup> (-16% за квартал)

Динамика средневзвешенной цены предложения по районам



Источник: NF Group Research, 2024

## Основные выводы:

- Максимальный за последние 3 года объем предложения – около 2,4 тыс. квартир и апартаментов (+7% за квартал и +14% за год).
- Отрицательная корректировка средневзвешенной цены предложения на 2% за квартал – до значения 1 593 тыс. руб./м<sup>2</sup> за счет структурных изменений в сегменте.
- Рост объема спроса более чем в два раза в сравнении с результатом аналогичного периода прошлого года – 330 сделок (+112% за год).

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

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	82,7	73 016 000	882 902	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/">https://www.cian.ru/sale/flat/296649044/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	83,2	74 154 000	891 274	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,4	61 740 000	929 819	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	94,1	88 503 000	940 521	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	156,2	146 933 000	940 672	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/292332298/">https://www.cian.ru/sale/flat/292332298/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	52 919 000	962 164	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	61 379 000	974 270	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	156,2	154 293 000	987 791	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/294903801/">https://www.cian.ru/sale/flat/294903801/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	54 429 000	989 618	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	49 737 000	998 735	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/">https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	84,5	86 070 000	1 018 580	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228783/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	58,8	60 448 000	1 028 027	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298887074/">https://www.cian.ru/sale/flat/298887074/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	74 333 000	1 122 855	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299678604/">https://www.cian.ru/sale/flat/299678604/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	105,1	121 659 000	1 157 555	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663628/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663628/</a>
Минимум			882 902	
Среднее значение			987 485	
Максимум			1 157 555	

## 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

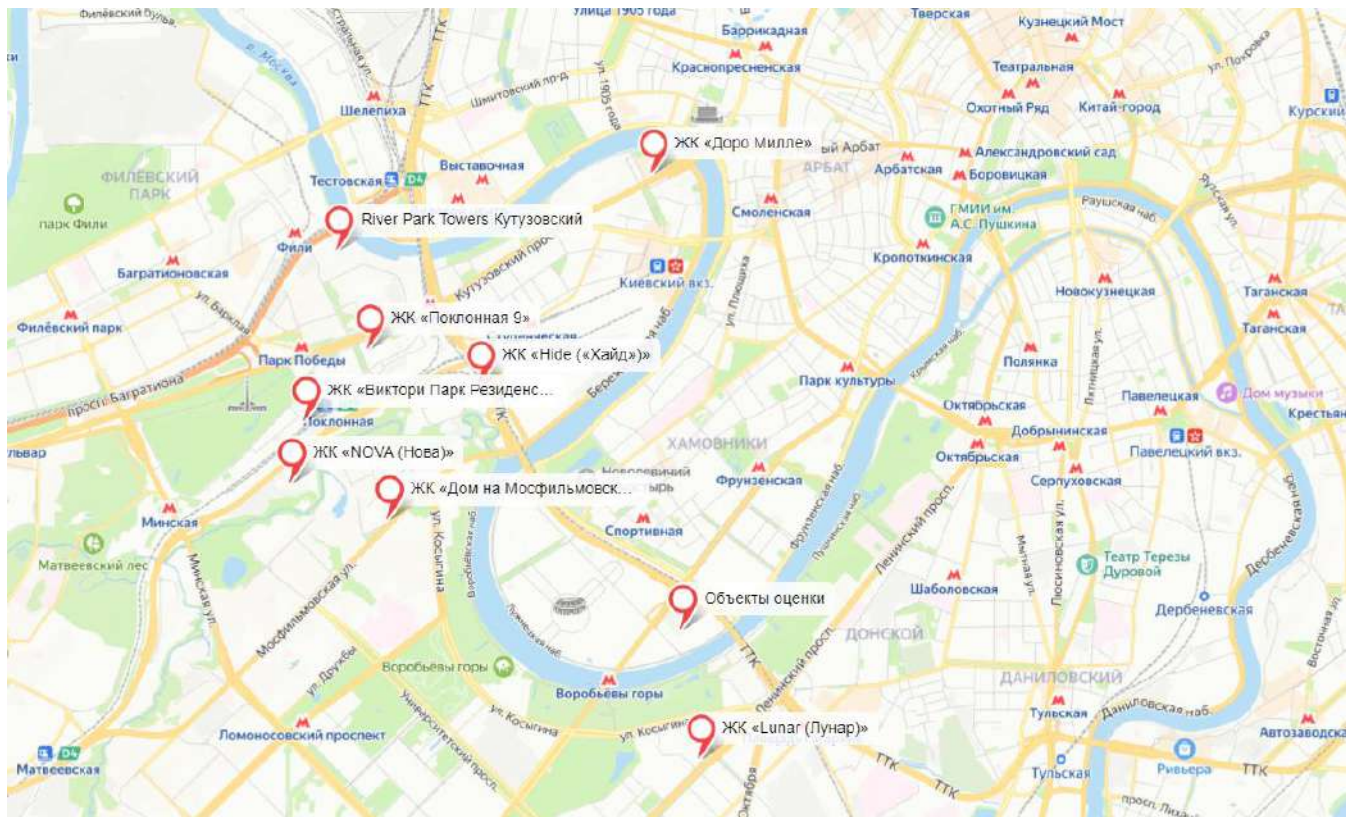










Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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 01.04.2024 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.04.2024 года в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риэлторов)

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

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

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>	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		-0,27%	-0,20%	-2,87%	-3,48%
Скорректированная цена за кв.м		810 077	818 332	830 882	865 136
Абсолютная корректировка		8,27%	8,20%	10,87%	11,48%
Коэффициент соответствия		12,09190	12,19512	9,19963	8,71080
Вес аналога		28,656%	28,900%	21,801%	20,643%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		828 364			
Справедливая стоимость, руб.		70 079 594			

Аналог №1

The screenshot displays a real estate listing for a 2-bedroom apartment in the Luzhniki Collection. The main details are:

- Property:** Продаётся 2-комн. квартира, 82,7 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»
- Price:** 73 016 000 RUB
- Area:** 82,7 м²
- Location:** Москва, район Лужники
- Room breakdown:** Living room (15.4), Kitchen (5.4), and a separate living area (28.7).
- Additional info:** 2023, 1 floor, 1 room, 1 bathroom.

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Таганская, Коллекция Лужники, новая застройка. На карте

ЖК: Зарядная станция: 12 мин. | м. Лужники: 13 мин. | Стартовая: 10 мин.

74 154 000 Р

История цен и цены объявлений 26.04.2024

Ипотека

Средняя цена: 110 174 м<sup>2</sup>  
 Средняя цена за м<sup>2</sup>: 214 900  
 Ипотека: акционные условия

Настроить оповещения

Перейти к карте

История объявлений

История объявлений: 1  
 Опубликовано: 2022  
 Статус: 12 дней в 1 год

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Каховинском городище коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москворецкого и являя в легендарной олимпийской территории «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Искать больше

О квартире О доме Поднять этаж

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Таганская, Коллекция Лужники, новая застройка. На карте

ЖК: Зарядная станция: 12 мин. | м. Лужники: 13 мин. | Стартовая: 10 мин.

61 740 000 Р

История цен и цены объявлений 26.04.2024

Ипотека

Средняя цена: 129 118 м<sup>2</sup>  
 Средняя цена за м<sup>2</sup>: 214 900  
 Ипотека: акционные условия

Настроить оповещения

Перейти к карте

История объявлений

История объявлений: 1  
 Опубликовано: 2022  
 Статус: 12 дней в 1 год

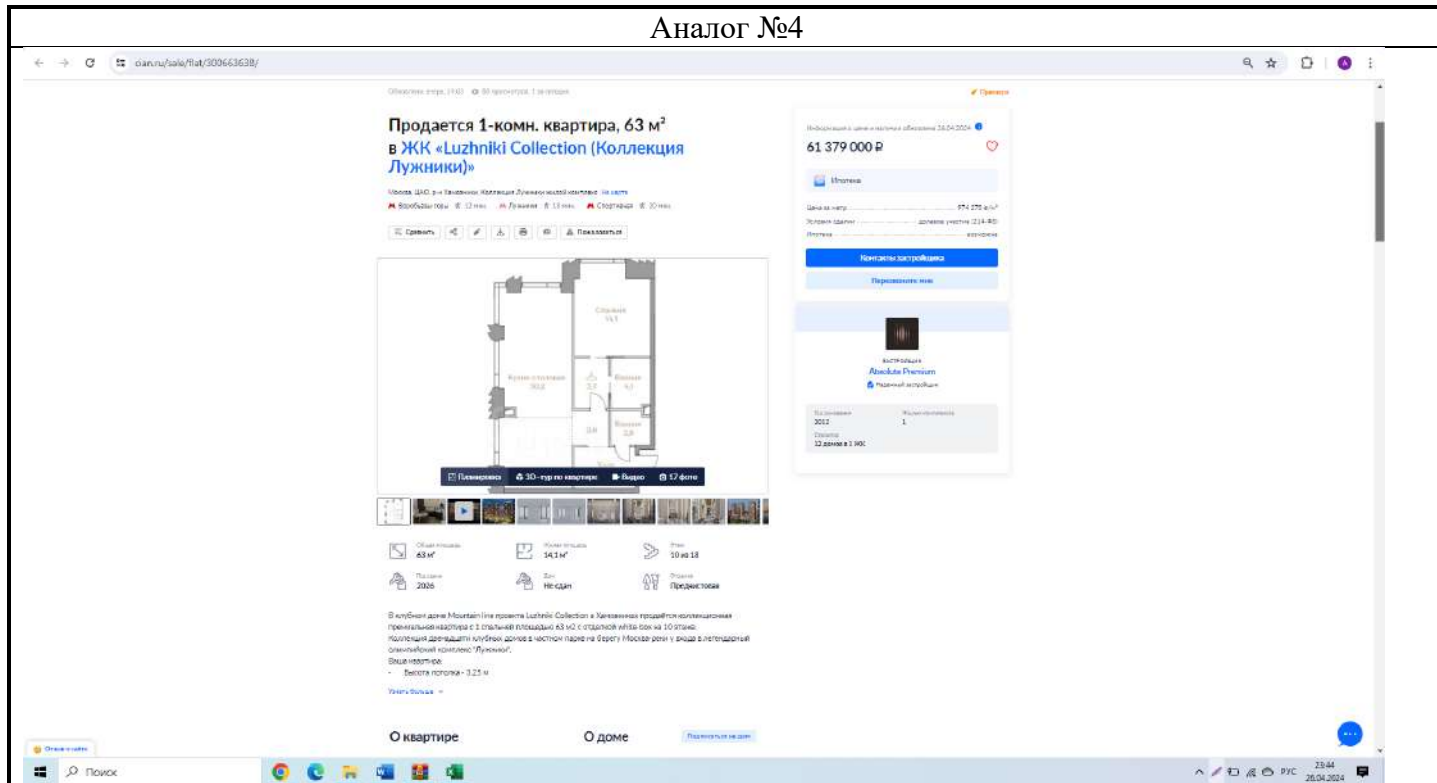
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Каховинском городище коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москворецкого и являя в легендарной олимпийской территории «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Искать больше

О квартире О доме Поднять этаж

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	122,3	55,3	131,8	94,1
Цена, руб.		119 033 000	56 000 000	135 595 000	88 503 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<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/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>
Цена, руб. кв.м		973 287	1 012 658	1 028 794	940 521
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		895 424	931 645	946 490	865 279
Корректировка на площадь		3,34%	-6,05%	4,27%	0,14%
Скорректированная цена за кв.м		925 331	875 280	986 905	866 490
Абсолютная корректировка		11,34%	14,05%	12,27%	8,14%
Коэффициент соответствия		8,81834215 2	7,11743772 2	8,14995925	12,2850122 9
Вес аналога		24,246%	19,569%	22,408%	33,777%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		909 459			
Справедливая стоимость, руб.		84 579 687			

### Аналог №1

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

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной 74 метра

Воробьевская 10 мин. Лужники 14 мин. Ленинский проспект 18 мин.

119 033 000 Р

Ипотека

Средняя цена: 972 207 Р/м<sup>2</sup>

Уровень оплаты: ипотека участку 1214-480

Ипотека: ипотека участку ипотека участку ипотека участку

Контакты застройщика

Персональные данные

Агентство: Absolute Real Estate

Получить консультацию

3052

Лужники

22 апреля в 19:00

О квартире О доме Выделиться на карте

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 55,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной 74 метра

Воробьевская 10 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 14 мин.

56 000 000 Р

Создать или изменить заявку

Подобрать ипотеку

Ипотека

Средняя цена: 1 012 078 Р/м<sup>2</sup>

Уровень оплаты: ипотека участку ипотека участку ипотека участку

Получить консультацию

Написать

Агент по недвижимости Екатерина Егорова

Дополнительные услуги

Квартал МИРАПОЛИС, район с ВДНХ

Возле метро от 7,5 млн руб. Скидки до 7% от СП застройщика

Средняя цена за квадратный метр: 100 000 руб. Скидки до 20%

Акция ипотека

Средняя цена в районе: 10 млн руб. Максимальная скидка на ипотеку: Скидка от 4,75%

ВНИМАНИЕ для тех, кто не знает, а сразу задается вопросом: Объект актуален, если покупатель, продавец не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРЕЧУПСТВУ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ!

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!

Продается квартира в многоэтажном здании в составе Luzhniki Collection.

Корпус WavePoint 1.

Вид из окна на воду и соседний корпус.

Общая площадь 55,3 кв. м.

О квартире О доме Выделиться на карте

### Аналог №3

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

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки [на карте](#)  
Воробьевы горы 15 мин. Лужники 15 мин. Лужнецкий протопит 12 мин.

Сравнить | 3D-тур по квартире | Видео | 36 фото

135 595 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 1 032 754 руб./м<sup>2</sup>  
Эквивалент площади: 1214,90 эквивалент

Новостройка  
Перезаказ неактивен

Встретиться  
Luzhniki Premium  
Многоквартирный дом

Материалы: 2022  
Этажность: 1  
Срок сдачи: 12 домов в 1 кв.

Общая площадь: 131,8 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2035  
Жилая площадь: 46,5 м<sup>2</sup>  
Дизайн: Не сдан  
Этаж: 2 из 18  
Отопление: Без отделки

В клубном доме WaffleBox 3 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция домов имеет клубное домино в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Видеопрогулка  
Высота потолка - 3,25 м  
Узнать больше

О квартире | О доме | Показать на карте

### Аналог №4

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки [на карте](#)  
Воробьевы горы 15 мин. Спектевская 14 мин. Лужники 15 мин.

Сравнить | 3D-тур по квартире | Видео | 30 фото

88 503 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 940 594 руб./м<sup>2</sup>  
Эквивалент площади: 214,40 эквивалент

+7 495 137-49-39

Специально разработано с 10:00 по 21:00.  
Можно позвонить для уточнения деталей.  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Вопрос»

Перезаказ неактивен

Встретиться  
Luzhniki Premium  
Многоквартирный дом

Материалы: 2023  
Этажность: 1  
Срок сдачи: 12 домов в 1 кв.

Общая площадь: 94,1 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2036  
Жилая площадь: 29,2 м<sup>2</sup>  
Дизайн: Не сдан  
Этаж: 6 из 18  
Отопление: Без отделки

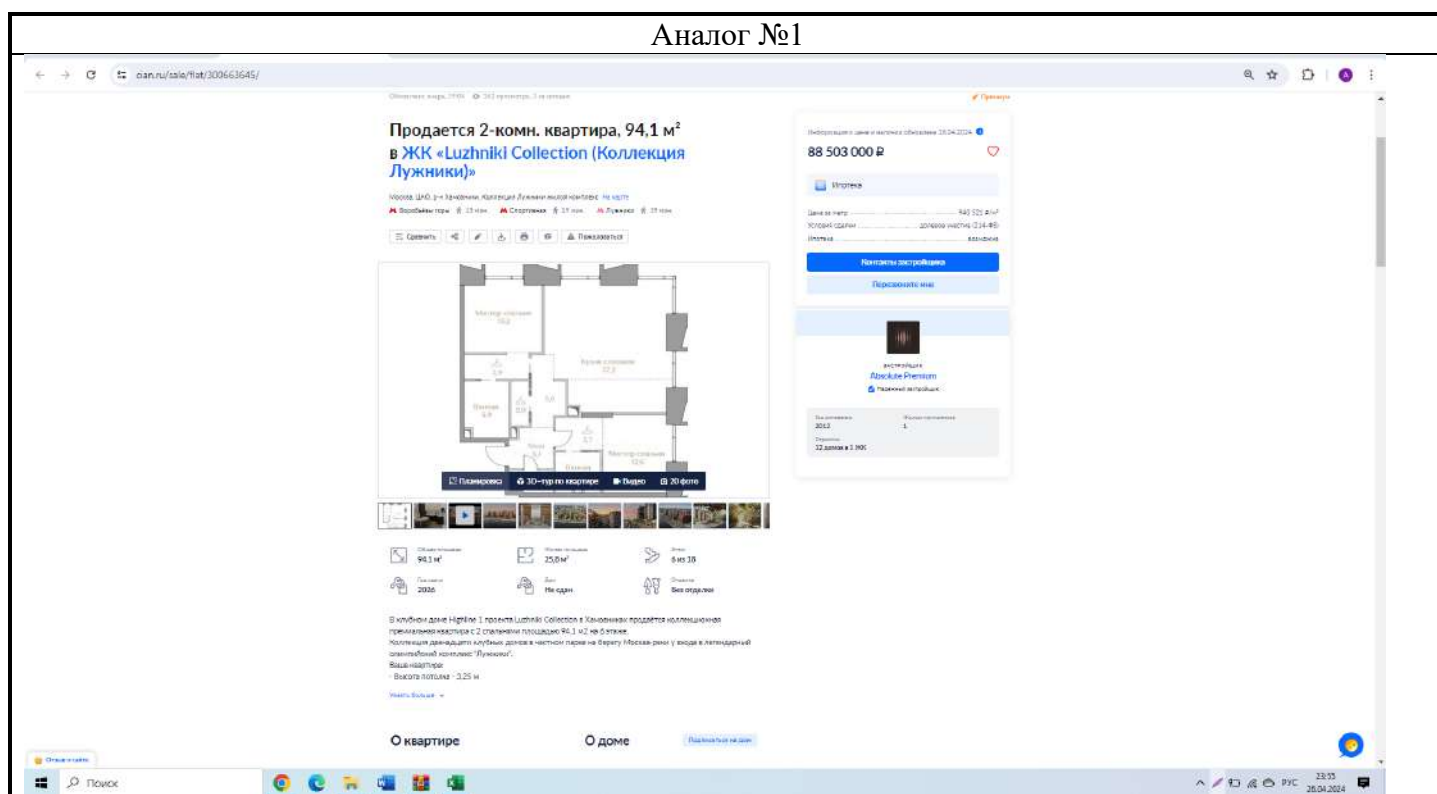
В клубном доме WaffleBox 1 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 6 этаже. Коллекция домов имеет клубное домино в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Видеопрогулка  
Высота потолка - 3,25 м  
Узнать больше

О квартире | О доме | Показать на карте



Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	94,1	55	55	49,8
Цена, руб.		88 503 000	52 919 000	54 429 000	49 737 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/">https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/</a>
Цена, руб. кв.м		940 521	962 164	989 618	998 735
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		865 279	885 191	910 449	918 836
Корректировка на площадь		-3,47%	-9,49%	-9,49%	-10,57%
Скорректированная цена за кв.м		835 254	801 186	824 047	821 715
Абсолютная корректировка		11,47%	17,49%	17,49%	18,57%
Коэффициент соответствия		8,71839581 5	5,71755288 7	5,71755288 7	5,38502961 8
Вес аналога		34,138%	22,388%	22,388%	21,086%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		822 263			
Справедливая стоимость, руб.		103 851 817			



Аналог №2

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ДПО в Каньонке, Коллекция Лужники, Москва-Сити. Не метро

ЖК: Золотые горы: 15 мин. | Стратонка: 15 мин. | Лужники: 20 мин.

52 919 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 963 433 руб/м<sup>2</sup>

Уровень сделки: договор купли-продажи (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

История

Агентство: Absolute Premium

Выдана ипотека: 1

Сделка: 22 днями в 1 ИЖ

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ДПО в Каньонке, Коллекция Лужники, Москва-Сити. Не метро

ЖК: Золотые горы: 15 мин. | Стратонка: 17 мин. | Лужники: 20 мин.

54 429 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 989 433 руб/м<sup>2</sup>

Уровень сделки: договор купли-продажи (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

История

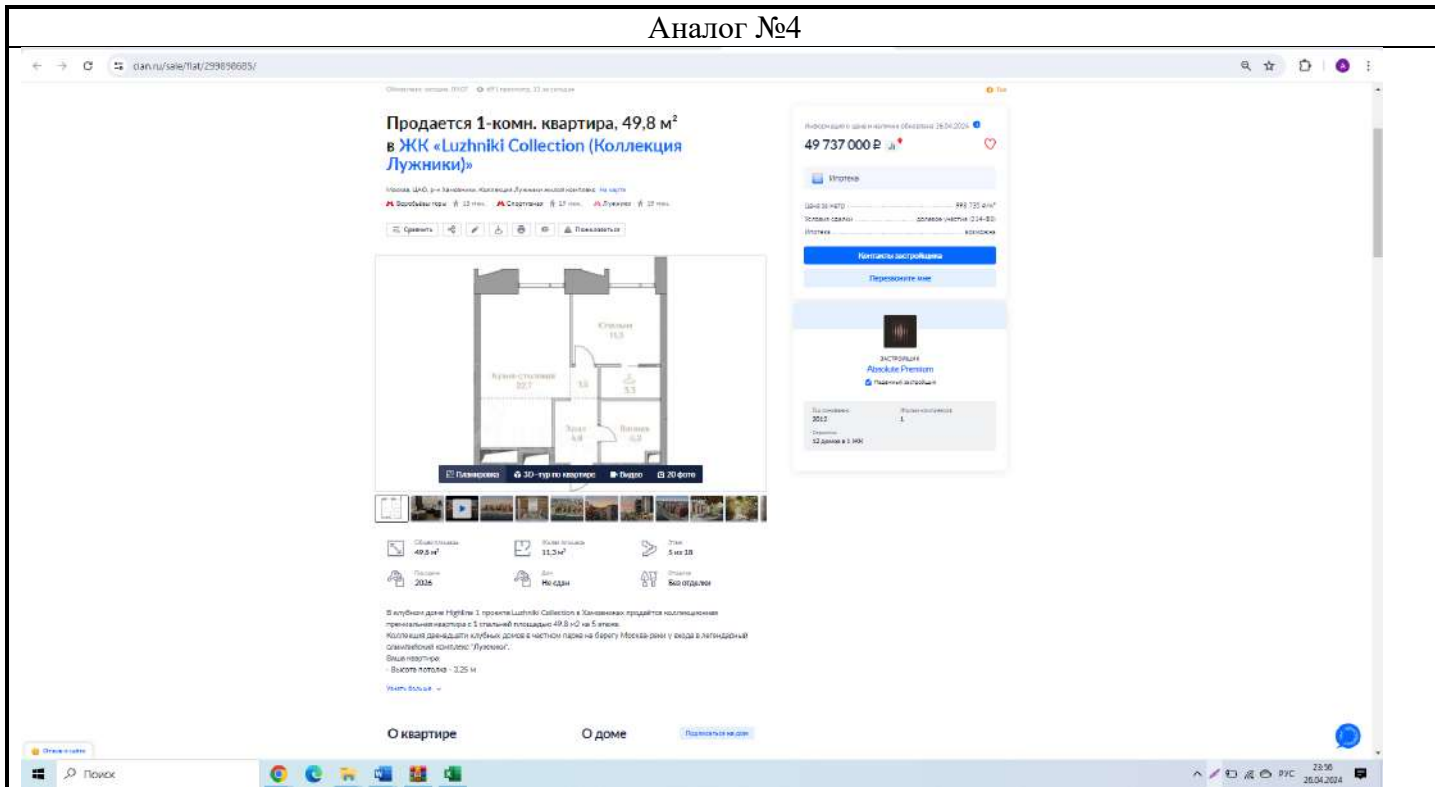
Агентство: Absolute Premium

Выдана ипотека: 1

Сделка: 22 днями в 1 ИЖ

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	74,9	94,1	55	55
Цена, руб.		83 835 000	88 503 000	52 919 000	54 429 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/2989745">https://www.cian.ru/sale/flat/2989745</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30066364">https://www.cian.ru/sale/flat/30066364</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30064">https://www.cian.ru/sale/flat/30064</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228">https://www.cian.ru/sale/flat/301228</a>
Цена, руб. кв.м		1 119 292	940 521	962 164	989 618
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	865 279	885 191	910 449
Корректировка на площадь		-6,62%	-4,03%	-10,02%	-10,02%
Скорректированная цена за кв.м		961 580	830 408	796 495	819 222
Абсолютная корректировка		14,62%	12,03%	18,02%	18,02%
Коэффициент соответствия		6,83994528	8,312551953	5,549389567	5,549389567
Вес аналога		26,056%	31,665%	21,140%	21,140%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		855 061			
Справедливая стоимость, руб.		113 381 089			

### Аналог №1

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

Новая ЖК, 2-я очередь. Коллекция Лужники-исполнитель. Не сдан

ЖК: Зюбаны парк - 13 мин. Лужники - 13 мин. Лужнецкой наб. - 10 мин.

Планировка: 30-тр по квартире, 22 фото

Цена за метр: 1 117 229 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: договор участия (14-40)

Ипотека: available

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Информация о сделке и истории обновлена 28.04.2024

83 835 000 Р

История

Инвесторы: Абулка Премия

История: 2022

Исполнитель: 1

Условия: 32 дня в 2 фазы

Спланировано: 749 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 365 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 28

Площадь: 2027

Сдано: Не сдан

Ипотека: Без одобрения

Старт продаж второй очереди строительства.

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

Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный парк Восток.

О квартире О доме Подключить уведомления

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК, 2-я очередь. Коллекция Лужники-исполнитель. Не сдан

ЖК: Зюбаны парк - 13 мин. Строганово - 17 мин. Лужники - 13 мин.

Планировка: 30-тр по квартире, 20 фото

Цена за метр: 922 222 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: договор участия (14-40)

Ипотека: available

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Информация о сделке и истории обновлена 28.04.2024

88 503 000 Р

История

Инвесторы: Абулка Премия

История: 2023

Исполнитель: 1

Условия: 32 дня в 2 фазы

Спланировано: 941 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 258 м<sup>2</sup>

Этаж: 8 из 28

Площадь: 2026

Сдано: Не сдан

Ипотека: Без одобрения

В клубном доме №19 в 1-й очереди Лужники Collection в Канонерки продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 8 этаже.

Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Ваше название

Высота потолков - 2,25 м

Нет в базе

О квартире О доме Подключить уведомления


### Аналог №3

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая сдача в эксплуатацию Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

А Застроенная территория: 12 мин. А Спортивная: 17 мин. А Лужники: 17 мин.

Сравнить



Плановая схема 2D-тур по квартире Видео 20 фото

55 м<sup>2</sup> 1228 м<sup>2</sup> 7 из 28 2024 Не садн Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Каньонках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 кв на 7 этаже. Квартира находится клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс "Лужники".  
Выше над уровнем моря.  
Высота потолка - 3.25 м

Узнать больше >

О квартире О доме Подписать на дом

54 429 000 Р

Устроена

СДАЧА В ЭТАЖЕ: 7 из 28

Площадь квартиры: 55 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 214-80

Ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Агентство Absolute Premium

Иванов Иван Иванович

2022

1

2024

32 заявки в 1 час

23:36 26.04.2024


### Аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая сдача в эксплуатацию Коллекция Лужники-модерн-класс. На карте

А Застроенная территория: 12 мин. А Спортивная: 17 мин. А Лужники: 17 мин.

Сравнить



Плановая схема 2D-тур по квартире Видео 20 фото

55 м<sup>2</sup> 1228 м<sup>2</sup> 7 из 28 2024 Не садн Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Каньонках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 кв на 7 этаже. Квартира находится клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс "Лужники".  
Выше над уровнем моря.  
Высота потолка - 3.25 м

Узнать больше >

О квартире О доме Подписать на дом

54 429 000 Р

Устроена

СДАЧА В ЭТАЖЕ: 7 из 28

Площадь квартиры: 55 м<sup>2</sup>

Площадь участка: 214-80

Ипотека

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Агентство Absolute Premium

Иванов Иван Иванович

2022

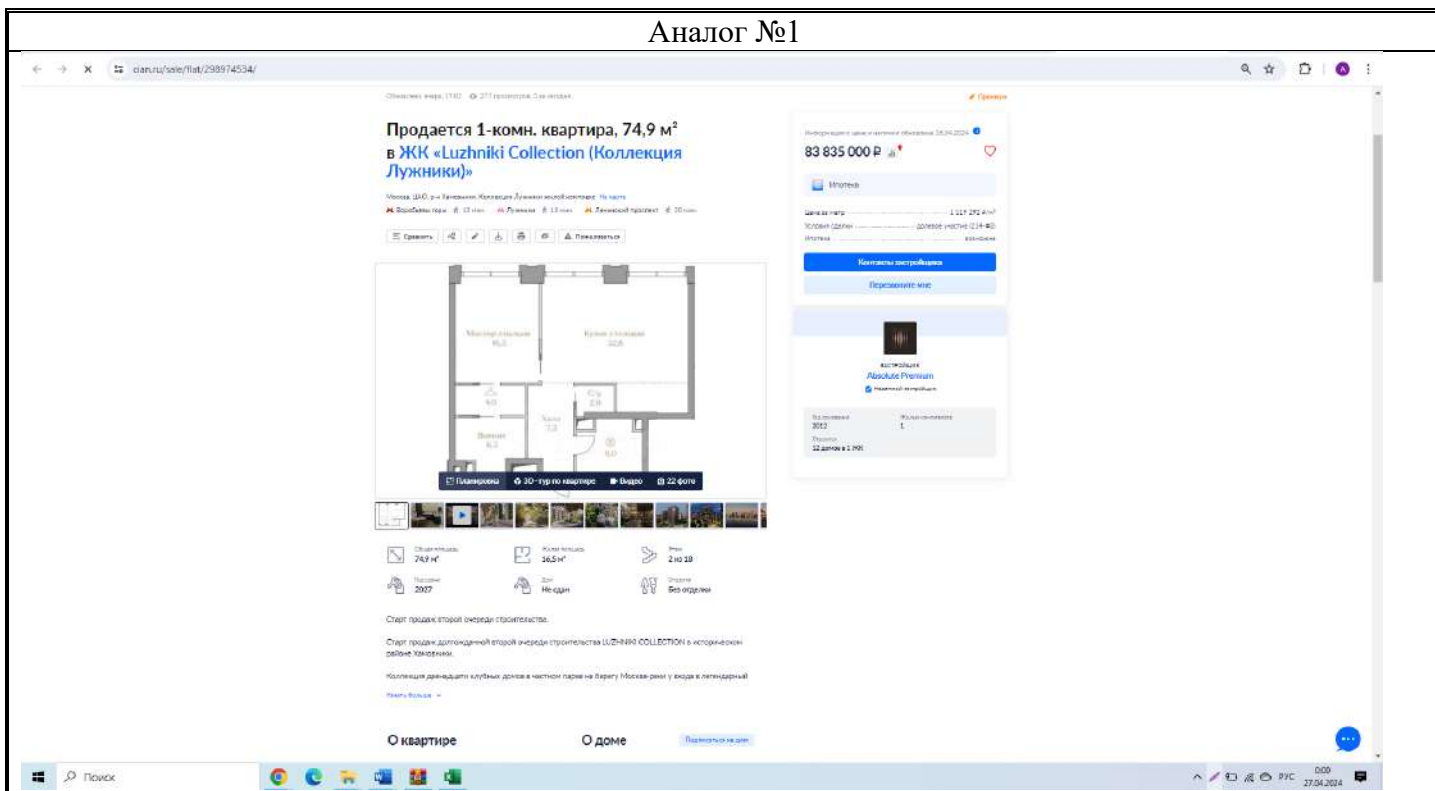
1

2024

32 заявки в 1 час

23:36 26.04.2024

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>74,90</b>	74,9	94,1	55	55
Цена, руб.		83 835 000	88 503 000	52 919 000	54 429 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/">https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>
Цена, руб. кв.м		1 119 292	940 521	962 164	989 618
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	865 279	885 191	910 449
Корректировка на площадь		0,00%	2,78%	-3,64%	-3,64%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	889 334	852 970	877 309
Абсолютная корректировка		8,00%	10,78%	11,64%	11,64%
Коэффициент соответствия		12,5	9,276437848	8,591065292	8,591065292
Вес аналога		32,085%	23,811%	22,052%	22,052%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		923 715			
Справедливая стоимость, руб.		69 186 254			



### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Кавказская, Коллекция Лужники, Москва-Сити, Не центр

А Водяной парк 12 мин. А Садовники 17 мин. А Лужники 17 мин.

88 503 000 Р

Дата заезда: 14.05.2024 г. / 14.05.2024 г.

Площадь: 94,1 м<sup>2</sup> / 2000 м<sup>2</sup>

Помещения: 2-комн. / 1

В клубном доме №1616-1 проекта Luzhniki Collection в Канонерском продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Уютный дизайн

О квартире О доме Подписать на сайте

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Кавказская, Коллекция Лужники, Москва-Сити, Не центр

А Водяной парк 12 мин. А Садовники 17 мин. А Лужники 17 мин.

54 429 000 Р

Дата заезда: 14.05.2024 г. / 14.05.2024 г.

Площадь: 55 м<sup>2</sup> / 2000 м<sup>2</sup>

Помещения: 1-комн. / 1

В клубном доме №1616-1 проекта Luzhniki Collection в Канонерском продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный спортивный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Уютный дизайн

О квартире О доме Подписать на сайте

## Аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

История цен и цены объявлений 26.04.2024

54 429 000 Р

История цен

55 м<sup>2</sup> 3220 м<sup>2</sup> 7 этаж

2006 16 кв. м. 1 этаж

5 клубный дом Luzhniki Collection в Хановниках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира διαθέτει клубный досок в частном дворе на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3.25 м

Уют, Бесша

О квартире О доме Подписать на рассылку

Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,50</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/2954738">https://www.cian.ru/sale/flat/2954738</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/29547384">https://www.cian.ru/sale/flat/29547384</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/29664">https://www.cian.ru/sale/flat/29664</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/291884">https://www.cian.ru/sale/flat/291884</a>
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		-2,32%	0,54%	0,32%	-2,90%
Скорректированная цена за кв.м		821 143	911 269	783 520	808 341
Абсолютная корректировка		10,32%	8,54%	8,32%	10,90%
Коэффициент соответствия		9,68992	11,70960	12,01923	9,17431
Вес аналога		22,750%	27,492%	28,219%	21,539%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		832 546			
Справедливая стоимость, руб.		67 019 953			



### Аналог №1

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

Новая 2-Ю-я в Таганском районе Лужнецкой жилой застройки. На карте

М. Зювобуды горы. В: 12 мин. М. Лужники. В: 11 мин. М. Спортивная. В: 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18

Пол: Паркет | Сан. узлы: 2 | Вид: Видеонаблюдение

В клубном доме Мосгосстройпроекта «Лужники» Солнечный и Качественный городок излучающий современную атмосферу квартиры с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с отдельной кухней на 3 этаже. Излучающий атмосферу клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский кричалка «Лужники».

Высота потолков: Высота потолка - 3,25 м.

Почта: Москва

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

73 016 000 R

Ипотека

Цена за метр: 882 552 R/м<sup>2</sup>

Остаток сделки: 214 800 R

Ипотека: акционные

Кнопки: Получить рассрочку, Получить ипотеку

Квартал: Лужники

Адрес: Лужнецкая набережная

Материал: Мраморный гранит

Застройка: 2012 | Инженерная: 1

Этаж: 3 из 18

23.44 26.04.2024

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Лужники Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая 2-Ю-я в Таганском районе Лужнецкой жилой застройки. На карте

М. Зювобуды горы. В: 12 мин. М. Лужники. В: 11 мин. М. Спортивная. В: 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Общая площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18

Пол: Паркет | Сан. узлы: 2 | Вид: Видеонаблюдение

В клубном доме Мосгосстройпроекта «Лужники» Солнечный и Качественный городок излучающий современную атмосферу квартиры с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной кухней на 3 этаже. Излучающий атмосферу клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский кричалка «Лужники».

Высота потолков: Высота потолка - 3,25 м.

Почта: Москва

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

74 154 000 R

Ипотека

Цена за метр: 891 274 R/м<sup>2</sup>

Остаток сделки: 214 800 R

Ипотека: акционные

Кнопки: Получить рассрочку, Получить ипотеку

Квартал: Лужники

Адрес: Лужнецкая набережная

Материал: Мраморный гранит

Застройка: 2012 | Инженерная: 1

Этаж: 3 из 18

23.44 26.04.2024

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая набережная, Лужнецкая коллекция. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшение: 14 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 740 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 924 834 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 850 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

Агентство  
**Абсолют Премиум**  
 Местный застройщик

Завершено: 2012 | Инженеринг: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 МКД

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Лужнецком городском коллекционном премиальном квартале с 3-этажной площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаже. Коллекция предлагает клубный досуг в частной парке на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая набережная, Лужнецкая коллекция. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшение: 13 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 379 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 974 270 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 850 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

Агентство  
**Абсолют Премиум**  
 Местный застройщик

Завершено: 2012 | Инженеринг: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 МКД

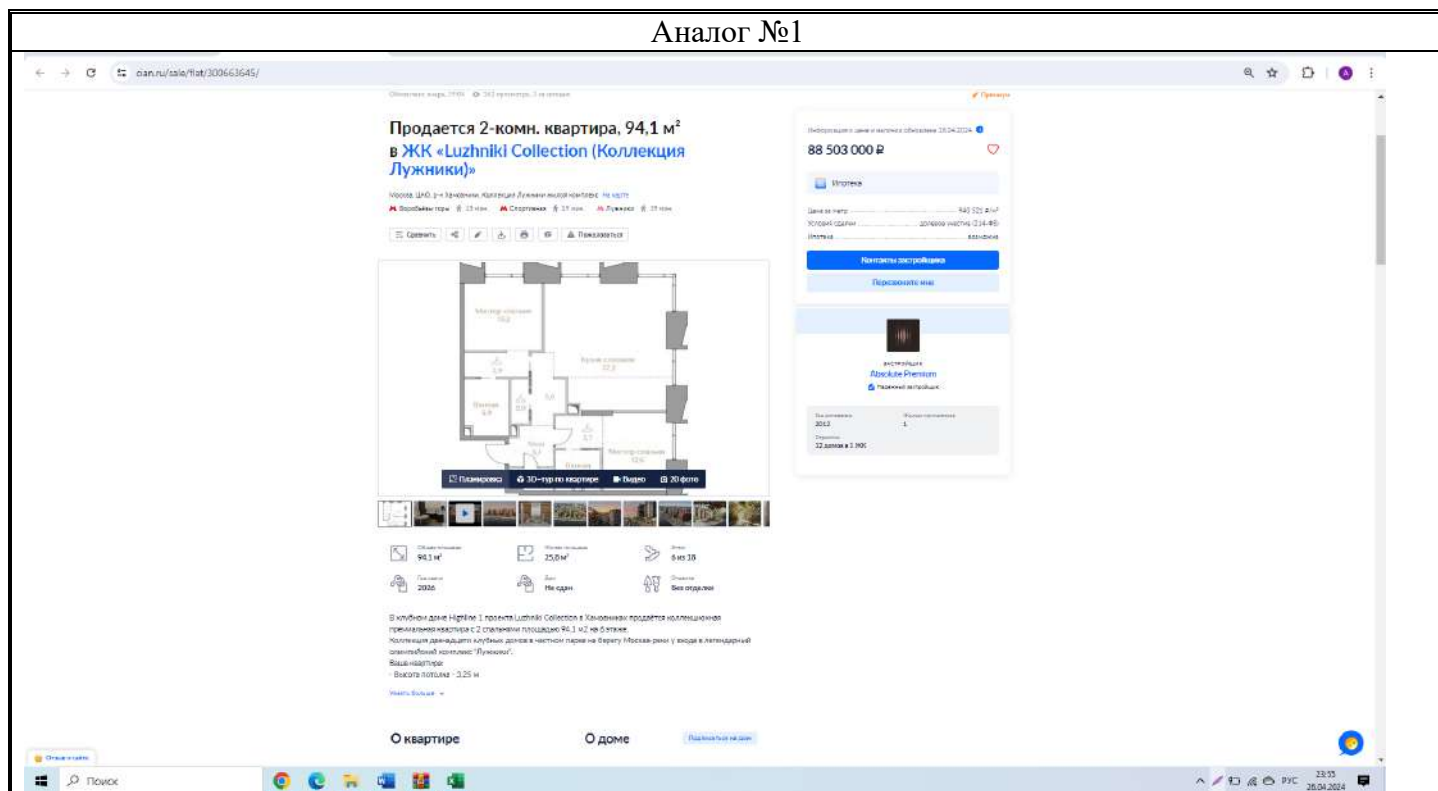
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Лужнецком городском коллекционном премиальном квартале с 3-этажной площадью 63 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаже. Коллекция предлагает клубный досуг в частной парке на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>85,90</b>	94,1	55	55	49,8
Цена, руб.		88 503 000	52 919 000	54 429 000	49 737 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/">https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/</a>
Цена, руб. кв.м		940 521	962 164	989 618	998 735
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		865 279	885 191	910 449	918 836
Корректировка на площадь		1,10%	-5,21%	-5,21%	-6,33%
Скорректированная цена за кв.м		874 797	839 073	863 015	860 674
Абсолютная корректировка		9,10%	13,21%	13,21%	14,33%
Коэффициент соответствия		10,9890109 9	7,57002271	7,57002271	6,97836706 2
Вес аналога		33,192%	22,865%	22,865%	21,078%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		860 958			
Справедливая стоимость, руб.		73 956 292			



### Аналог №2

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ДПО в Замоскворецком районе Лужники-мостовая. На карте

А Замоскворецкий район 15 мин. А Савеловская 15 мин. А Лужники 20 мин.

30-три по квартире Видео 20 фото

52 919 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 943 818 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: договор ипотеки (214-ФЗ)

Ипотека: включена

Контакты застройщика

Перезвоните мне

История

Агентство Absolute Premium

История цен

История просмотров

2022

1

Создано: 22 апреля в 19:00

О квартире О доме Поднять на этаж

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ДПО в Замоскворецком районе Лужники-мостовая. На карте

А Замоскворецкий район 15 мин. А Савеловская 15 мин. А Лужники 20 мин.

30-три по квартире Видео 20 фото

54 429 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 989 073 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: договор ипотеки (214-ФЗ)

Ипотека: включена

Контакты застройщика

Перезвоните мне

История

Агентство Absolute Premium

История цен

История просмотров

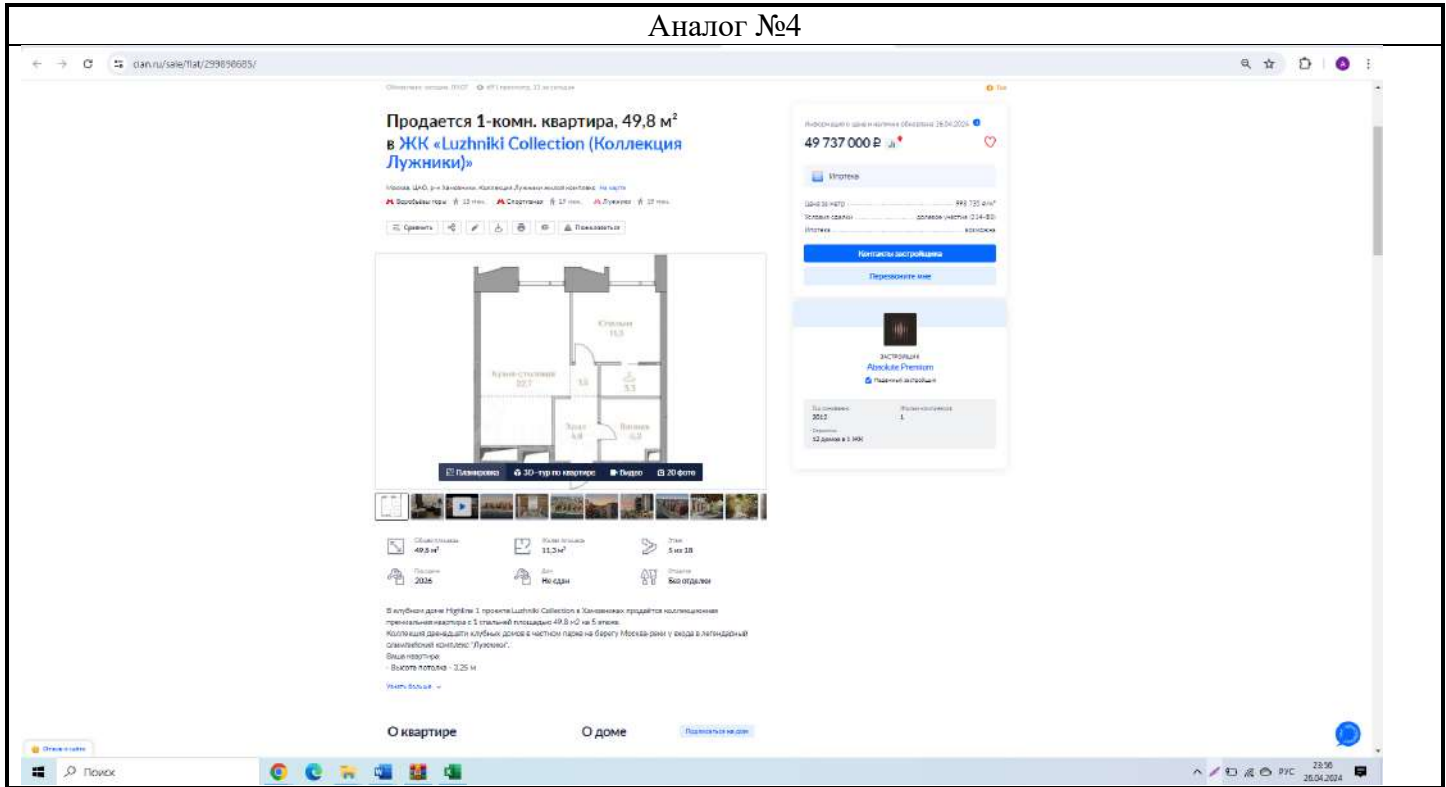
2022

1

Создано: 22 апреля в 19:00

О квартире О доме Поднять на этаж

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	94,1	55	55	49,8
Цена, руб.		88 503 000	52 919 000	54 429 000	49 737 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/">https://www.cian.ru/sale/flat/299898685/</a>
Цена, руб. кв.м		940 521	962 164	989 618	998 735
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		865 279	885 191	910 449	918 836
Корректировка на площадь		-0,94%	-7,12%	-7,12%	-8,22%
Скорректированная цена за кв.м		857 145	822 165	845 625	843 308
Абсолютная корректировка		8,94%	15,12%	15,12%	16,22%
Коэффициент соответствия		11,18568233	6,613756614	6,613756614	6,165228113
Вес аналога		36,580%	21,629%	21,629%	20,162%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		844 298			
Справедливая стоимость, руб.		85 949 536			

Аналог №1

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужники, Москва-Сити, не метро

Аэропорт Шереметьево 23 км, Станция метро 17 км, Лужники 27 км

Сравнить | Добавить в избранное | Показать карту

Информация о цене и истории обновлена 23.04.2024

**88 503 000 Р**

Ипотека

Дата закупа: 143 521 руб/м<sup>2</sup>  
Курсовая сделка: договор участия (344-ФЗ)  
Ипотека: ипотека

Получить застройщика | Перейти к нему

Агентство Absolute Premium | Платный застройщик

Возведено в 2013 | Ипотека отменяется 1  
Этажность 22 этаж в 2 подъезде

О квартире | О доме | Подписаться на уведомления

Аналог №2

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужники, Москва-Сити, не метро

Аэропорт Шереметьево 23 км, Станция метро 17 км, Лужники 27 км

Сравнить | Добавить в избранное | Показать карту

Информация о цене и истории обновлена 26.04.2024

**52 919 000 Р**

Ипотека

Дата закупа: 143 261 руб/м<sup>2</sup>  
Курсовая сделка: договор участия (344-ФЗ)  
Ипотека: ипотека

Получить застройщика | Перейти к нему

Агентство Absolute Premium | Платный застройщик

Возведено в 2012 | Ипотека отменяется 1  
Этажность 22 этаж в 2 подъезде

О квартире | О доме | Подписаться на уведомления

### Аналог №3

Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ID-Ю. р-н Канюхино. Коллекция Лужники. Новая застройка. На этапе

А. Застроенный этаж: 12 этаж. А. Строитель: 17 лет. А. Лужники: 17 лет.

Сравнить | Добавить в избранное

План квартиры

55 м<sup>2</sup> | Общая площадь: 22.2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 4.1 м<sup>2</sup> | Площадь спальни: 19.8 м<sup>2</sup> | Этаж: 12 из 28 | Статус: Без отделки

В клубном доме Herta 1 проекта Luzhniki Collection в Канюхино продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира принадлежит клубной доске в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше наверх

Высота потолка - 3.25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №4

Продается 1-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ID-Ю. р-н Канюхино. Коллекция Лужники. Новая застройка. На этапе

А. Застроенный этаж: 12 этаж. А. Строитель: 17 лет. А. Лужники: 17 лет.

Сравнить | Добавить в избранное

План квартиры

49,8 м<sup>2</sup> | Общая площадь: 22,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,8 м<sup>2</sup> | Площадь спальни: 19,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 12 из 28 | Статус: Без отделки

В клубном доме Herta 1 проекта Luzhniki Collection в Канюхино продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м<sup>2</sup> на 12 этаже. Квартира принадлежит клубной доске в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

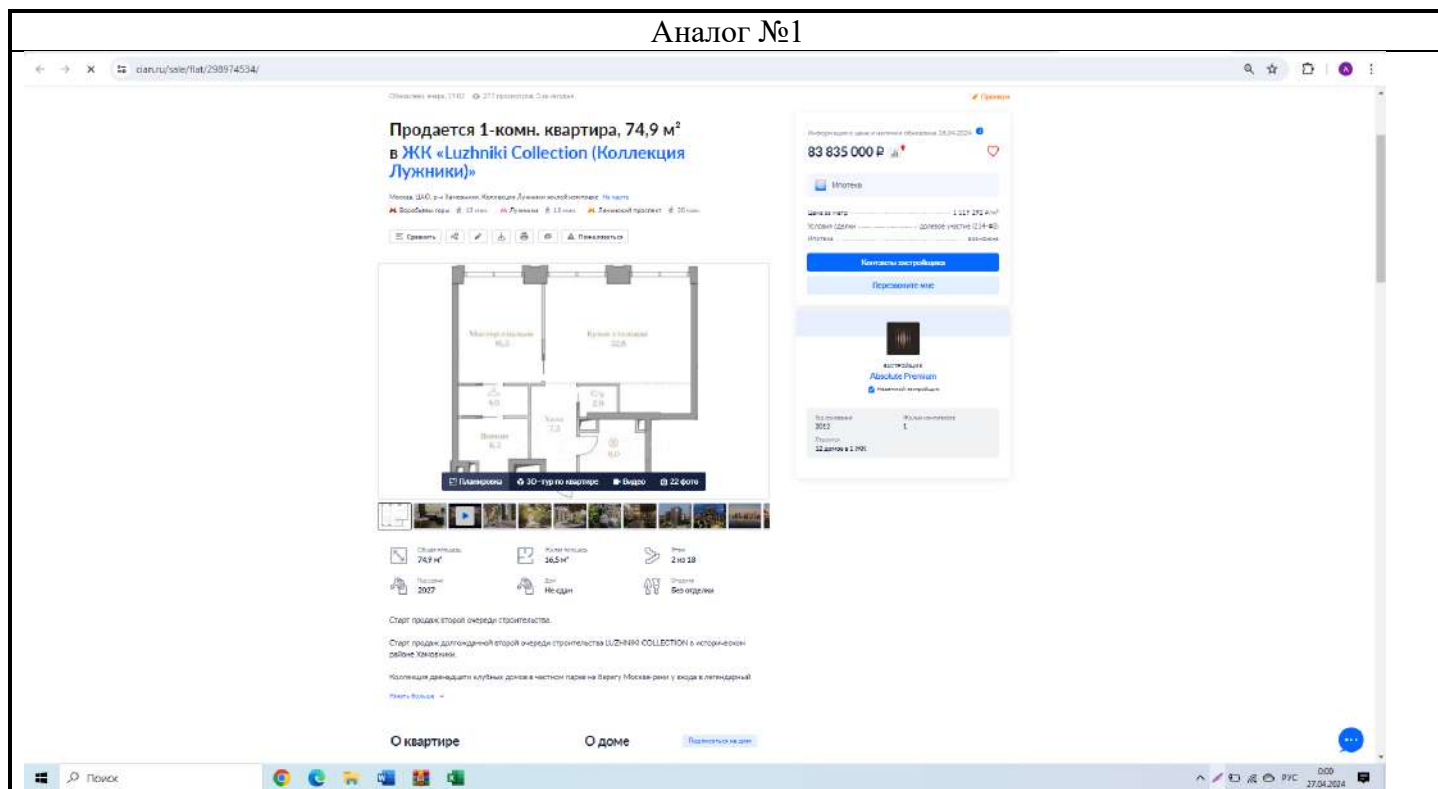
Выше наверх

Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	74,9	94,1	55	55
Цена, руб.		83 835 000	88 503 000	52 919 000	54 429 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/">https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>
Цена, руб. кв.м		1 119 292	940 521	962 164	989 618
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	865 279	885 191	910 449
Корректировка на площадь		-6,66%	-4,07%	-10,05%	-10,05%
Скорректированная цена за кв.м		961 168	830 062	796 229	818 949
Абсолютная корректировка		14,66%	12,07%	18,05%	18,05%
Коэффициент соответствия		6,82128240 1	8,28500414 3	5,54016620 5	5,54016620 5
Вес аналога		26,049%	31,638%	21,156%	21,156%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		854 697			
Справедливая стоимость, руб.		113 674 701			





### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Хамовки, Коллекция Лужники, вид на парк, не центр  
 Район: Хамовки парк | 13 мин. | Станция: | 17 мин. | Лужники | 17 мин.

88 503 000 Р

Дата вступления в эксплуатацию: 28.04.2024

Этажность: 10-й этаж

Площадь: 94,1 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь: 250 м<sup>2</sup>  
 Год: 2024  
 Этажи: 10 из 28  
 Вид: Вид на парк  
 Вид: Вид на парк

В клубном доме №1616 на 1-м этаже Luzhniki Collection в Хамовках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Уютный домик

О квартире О доме Подать жалобу на объявление

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Хамовки, Коллекция Лужники, вид на парк, не центр  
 Район: Хамовки парк | 12 мин. | Станция: | 17 мин. | Лужники | 17 мин.

54 429 000 Р

Дата вступления в эксплуатацию: 28.04.2024

Этажность: 10-й этаж

Площадь: 55 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь: 128 м<sup>2</sup>  
 Год: 2024  
 Этажи: 7 из 28  
 Вид: Вид на парк  
 Вид: Вид на парк

В клубном доме №1616 на 1-м этаже Luzhniki Collection в Хамовках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Уютный домик

О квартире О доме Подать жалобу на объявление

## Аналог №4

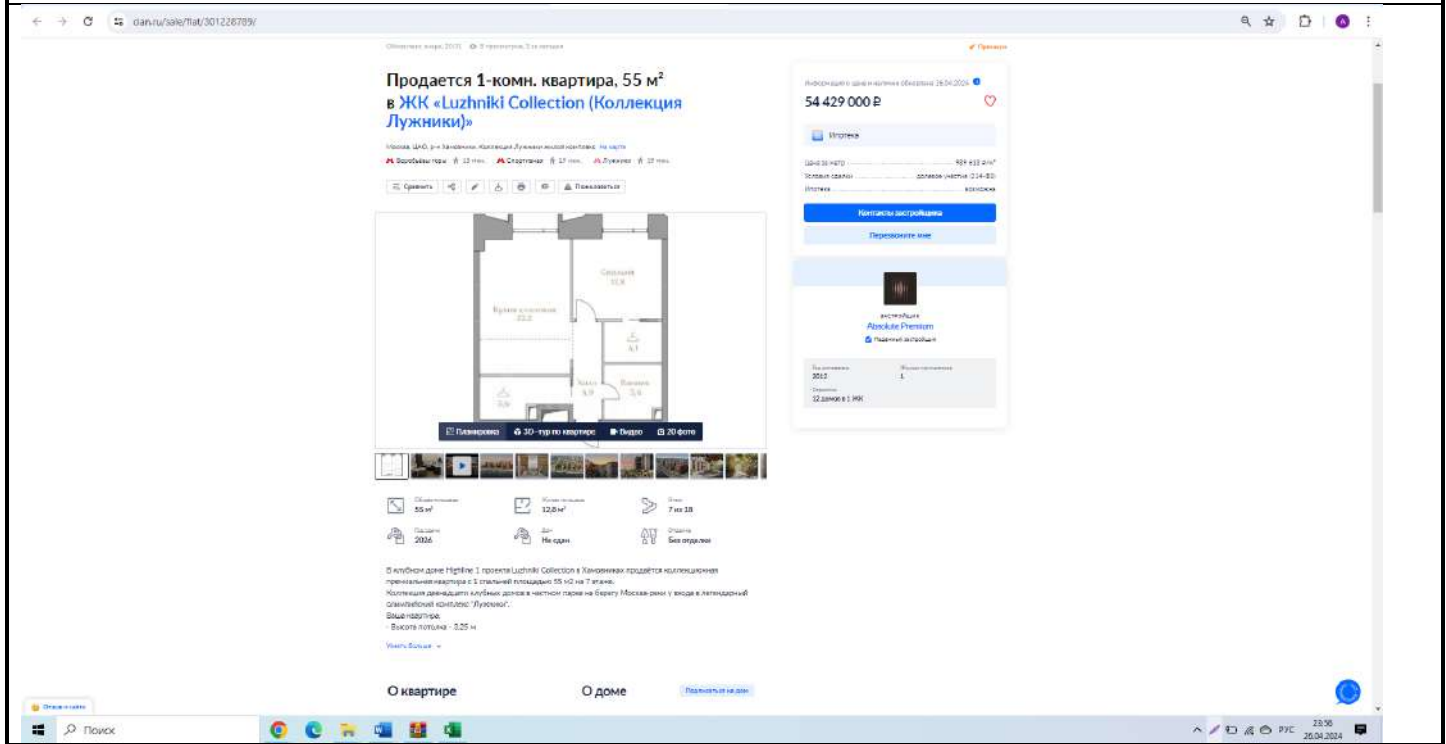


Таблица 5.3.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	122,3	55,3	131,8	94,1
Цена, руб.		119 033 000	56 000 000	135 595 000	88 503 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/2900984">https://www.cian.ru/sale/flat/2900984</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/29840849">https://www.cian.ru/sale/flat/29840849</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/29009">https://www.cian.ru/sale/flat/29009</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663">https://www.cian.ru/sale/flat/300663</a>
Цена, руб. кв.м		973 287	1 012 658	1 028 794	940 521
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		895 424	931 645	946 490	865 279
Корректировка на площадь		0,91%	-8,26%	1,82%	-2,21%
Скорректированная цена за кв.м		903 572	854 691	963 716	846 156
Абсолютная корректировка		8,91%	16,26%	9,82%	10,21%
Коэффициент соответствия		11,22334456	6,150061501	10,18329939	9,794319295
Вес аналога		30,048%	16,466%	27,264%	26,222%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		896 865			
Справедливая стоимость, руб.		101 704 491			

### Аналог №1

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

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной. На карте

Воробьевская ул. 10 мин. Лужники 14 мин. Ленинский проспект 18 мин.

Средняя оценка: 4,5

**119 033 000 Р**

Ипотека

Средняя цена: 972 207 Р/м<sup>2</sup>

Уровень оплаты: ипотека участку 1214-480

Ипотека: ипотека участку ипотека участку ипотека участку

Контакты застройщика

Персональные данные

Агентство: Absolute Real Estate

Получить консультацию

3052

Лужники

22 апреля в 19:00

О квартире О доме Выделиться на карте

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 55,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной. На карте

Воробьевская ул. 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 17 мин.

Средняя оценка: 4,5

**56 000 000 Р**

Средняя цена: 1 012 678 Р/м<sup>2</sup>

Уровень оплаты: ипотека участку 1214-480

Ипотека: ипотека участку ипотека участку ипотека участку

Контакты застройщика

Персональные данные

Агентство: Екатерина Егорова

Получить консультацию

3052

Лужники

22 апреля в 19:00

О квартире О доме Выделиться на карте

### Аналог №3

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

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки на карте  
 Врублываева в 10 мин. Лужники в 11 мин. Лужнецкий протопит в 12 мин.

135 595 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 1 032 754 руб./м<sup>2</sup>  
 Эскизы отделки: доплата за участ. 214 900 руб./участ.

Площадь: 131,8 м<sup>2</sup>  
 Комнат: 3  
 Этаж: 2 из 18  
 Год: 2025  
 Тип: Не-СДН  
 Отделка: Без отделки

В клубном доме WaffleBox 3 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция домов имеет клубное домино в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше подлесте  
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

### Аналог №4

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки на карте  
 Врублываева в 13 мин. Стерегущая в 14 мин. Лужники в 19 мин.

88 503 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 940 530 руб./м<sup>2</sup>  
 Эскизы отделки: доплата за участ. 214 400 руб./участ.

+7 495 137-49-39

Специально разработана с 10:00 по 21:00.  
 Поможем подобрать отделку, мебель и декор!  
 Если хотите оставить заявку, нажмите «Вопрос»

Площадь: 94,1 м<sup>2</sup>  
 Комнат: 2  
 Этаж: 6 из 18  
 Год: 2026  
 Тип: Не-СДН  
 Отделка: Без отделки

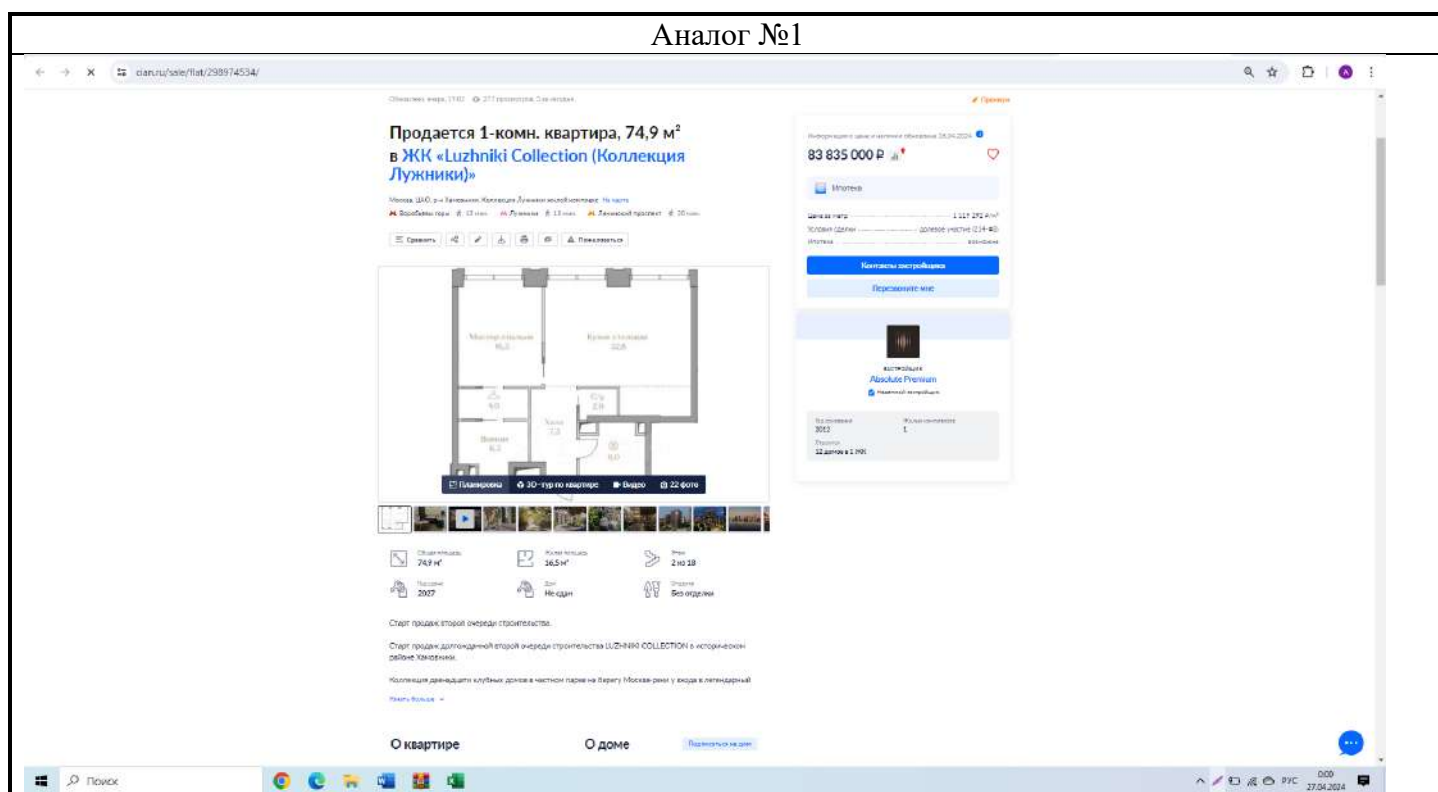
В клубном доме WaffleBox 1 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 6 этаже. Коллекция домов имеет клубное домино в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше подлесте  
 - Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>136,30</b>	74,9	94,1	55	55
Цена, руб.		83 835 000	88 503 000	52 919 000	54 429 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/">https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>
Цена, руб. кв.м		1 119 292	940 521	962 164	989 618
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	865 279	885 191	910 449
Корректировка на площадь		-6,93%	-4,35%	-10,32%	-10,32%
Скорректированная цена за кв.м		958 387	827 639	793 839	816 491
Абсолютная корректировка		14,93%	12,35%	18,32%	18,32%
Коэффициент соответствия		6,69792364 4	8,09716599 2	5,45851528 4	5,45851528 4
Вес аналога		26,050%	31,492%	21,229%	21,229%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		852 157			
Справедливая стоимость, руб.		116 148 999			



Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Хамовки, Коллекция Лужники, вид на парк, не центр  
 ● Выходы на парк ● 13 мин. ● Сергиевка ● 17 мин. ● Лужники ● 17 мин.

88 503 000 Р

Дата заезда: 14.05.2024  
 Юридический статус: 2014/04/04 (ИЖС) (3/4-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

Планировка: 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь: 250 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 9,10 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 16/17  
 Вид: Вид на парк  
 Видеонаблюдение: Нет

В клубном доме №16/16-1 проект Luzhniki Collection в Хамовках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выход на парк: 13 мин.  
 Высота потолка: 3,25 м

Уютный дизайн

О квартире О доме Подать жалобу на объявление

Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Хамовки, Коллекция Лужники, вид на парк, не центр  
 ● Выходы на парк ● 12 мин. ● Сергиевка ● 17 мин. ● Лужники ● 17 мин.

54 429 000 Р

Дата заезда: 14.05.2024  
 Юридический статус: 2014/04/04 (ИЖС) (3/4-ФЗ)  
 Ипотека: возможна

Планировка: 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup>  
 Общая площадь: 128 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 7,10 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 16/17  
 Вид: Вид на парк  
 Видеонаблюдение: Нет

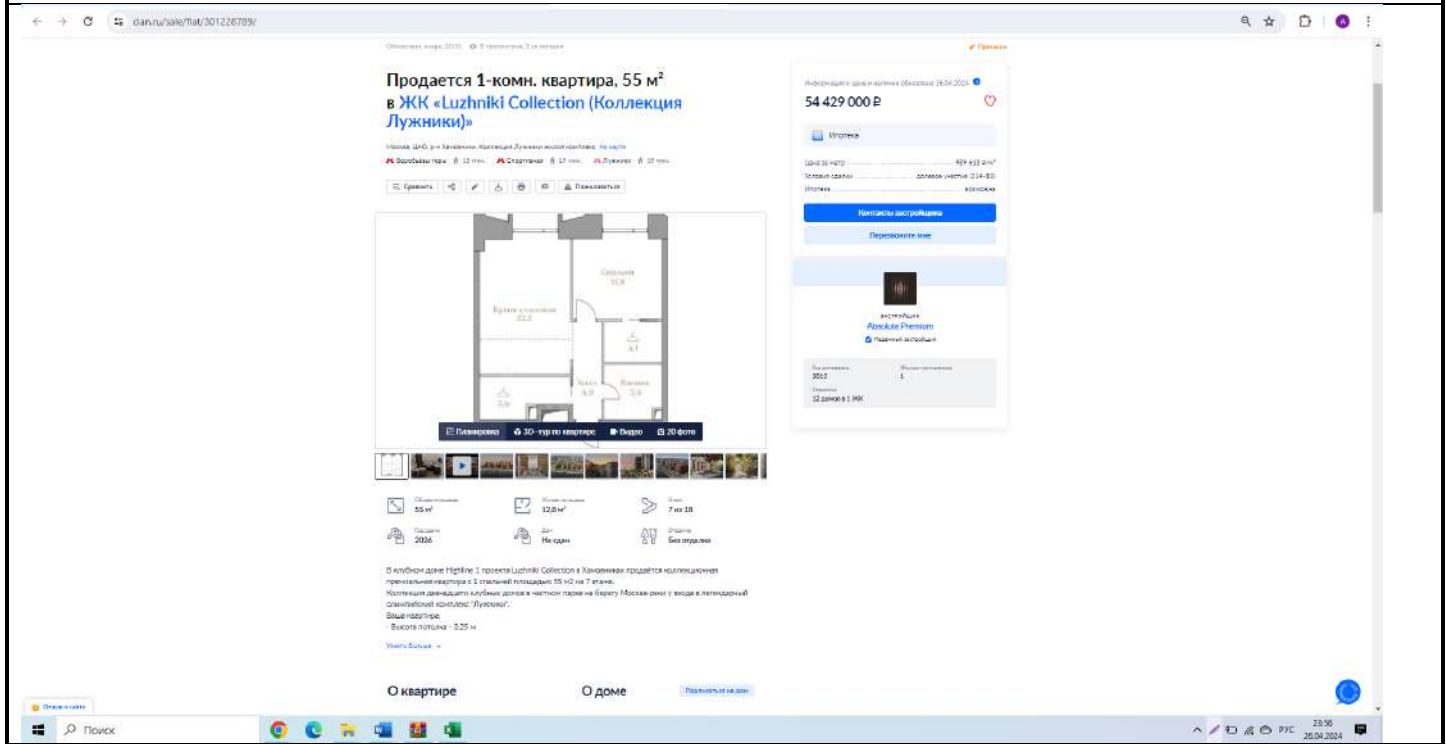
В клубном доме №16/16-1 проект Luzhniki Collection в Хамовках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выход на парк: 12 мин.  
 Высота потолка: 3,25 м

Уютный дизайн

О квартире О доме Подать жалобу на объявление

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		0,04%	0,12%	-2,56%	-3,17%
Скорректированная цена за кв.м		812 595	820 956	833 534	867 914
Абсолютная корректировка		8,04%	8,12%	10,56%	11,17%
Коэффициент соответствия		12,43781	12,31527	9,46970	8,95255
Вес аналога		28,808%	28,524%	21,933%	20,735%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		831 043			
Справедливая стоимость, руб.		68 477 943			

### Аналог №1

Объявление №: 1940 | 2 000 просмотров | 3 м в избранном

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

Новая сдача в эксплуатацию комплекса Лужники-мост-квартал. На сайте  
М. Зюзьковский пр. | 12 мин. | М. Лужники | 11 мин. | Станция | 30 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Панорама | Фотогалерея | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 26,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Пол: Паркет | Сан. узлы: Не сданы | Отделка: Подготовительная

В клубном доме Мосгэсплани проекта Лужники. Составлен в качестве государственной кадастровой квартиры с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаж. Квартира принадлежит клубным домом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский крик-холл «Лужники».

Высота потолков: Высота потолка - 3,25 м

Почта: Москва

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

История цен и истории объявлений 24.04.2024

73 016 000 R

Ипотека

Цена за метр: 882 552 R/м<sup>2</sup>  
Остаток сделки: 214 800 R  
Ипотека: акционные

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговорить мне

Квартал: Лужники-мост-квартал | Новый материал

Закрытия: 2022 | Инженеринг: 1  
Срок: 12 дней в 1 год

### Аналог №2

Объявление №: 1940 | 41 просмотров | 1 в избранном

#### Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая сдача в эксплуатацию комплекса Лужники-мост-квартал. На сайте  
М. Зюзьковский пр. | 12 мин. | М. Лужники | 11 мин. | Станция | 30 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Панорама | Фотогалерея | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 26,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Пол: Паркет | Сан. узлы: Не сданы | Отделка: Подготовительная

В клубном доме Мосгэсплани проекта Лужники. Составлен в качестве государственной кадастровой квартиры с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаж. Квартира принадлежит клубным домом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский крик-холл «Лужники».

Высота потолков: Высота потолка - 3,25 м

Почта: Москва

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

История цен и истории объявлений 24.04.2024

74 154 000 R

Ипотека

Цена за метр: 891 274 R/м<sup>2</sup>  
Остаток сделки: 214 800 R  
Ипотека: акционные

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговорить мне

Квартал: Лужники-мост-квартал | Новый материал

Закрытия: 2022 | Инженеринг: 1  
Срок: 12 дней в 1 год



### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая набережная, Лужнецкая коллекция. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшить: 14 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 740 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 929 818 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 400 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

Агентство Absolute Premium  
 Идентификация застройщика

В клубный дом Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужнецком городском коллекционном премиальном квартале с 3 спальней площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной ванной зоной на 3 этаже. Коллекция предлагает клубный долевое участие на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Видеонаблюдение  
 Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая набережная, Лужнецкая коллекция. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшить: 13 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 379 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 971 270 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 400 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

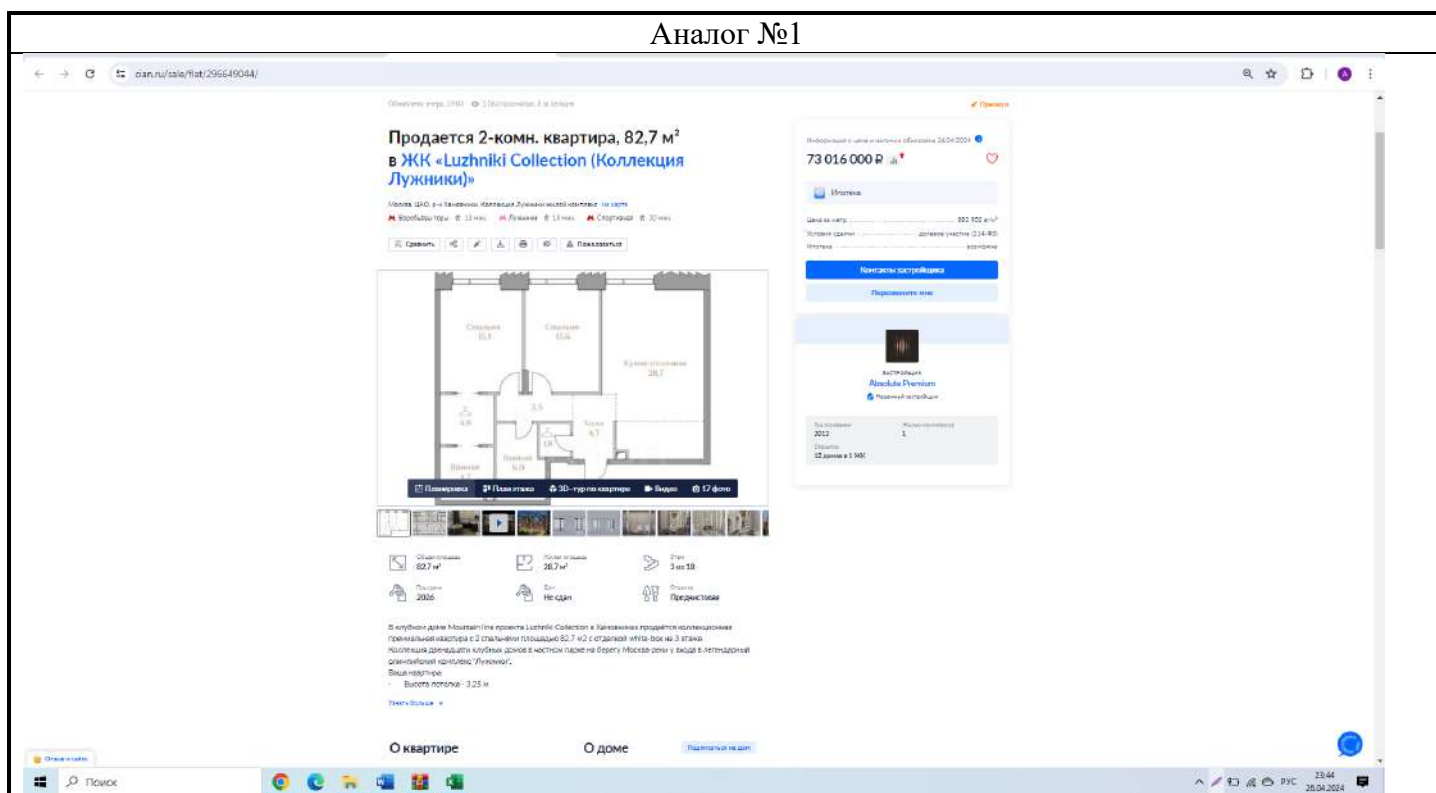
Агентство Absolute Premium  
 Идентификация застройщика

В клубный дом Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужнецком городском коллекционном премиальном квартале с 3 спальней площадью 63 м<sup>2</sup> с отдельной ванной зоной на 10 этаже. Коллекция предлагает клубное долевое участие на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Видеонаблюдение  
 Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/2966490">https://www.cian.ru/sale/flat/2966490</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30066361">https://www.cian.ru/sale/flat/30066361</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		0,04%	0,12%	-2,56%	-3,17%
Скорректированная цена за кв.м		812 595	820 956	833 534	867 914
Абсолютная корректировка		8,04%	8,12%	10,56%	11,17%
Коэффициент соответствия		12,43781	12,31527	9,46970	8,95255
Вес аналога		28,808%	28,524%	21,933%	20,735%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		831 043			
Справедливая стоимость, руб.		68 477 943			



### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

История цен и даты обновления: 24.04.2024

**74 154 000 Р**

Цена за метр: 891 274 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 83,2 м<sup>2</sup>  
 Итого: 74 154 000 руб.

Кнопки: [Настроить оповещения](#), [Перейти к карте](#)

История цен: [Драйв. Риэлти](#), [Моя история](#)

Последнее обновление: 2022  
 Статус: 12 дней в 1 ИО

О квартире | О доме | Поднять этаж

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

История цен и даты обновления: 24.04.2024

**61 740 000 Р**

Цена за метр: 929 819 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 66,4 м<sup>2</sup>  
 Итого: 61 740 000 руб.

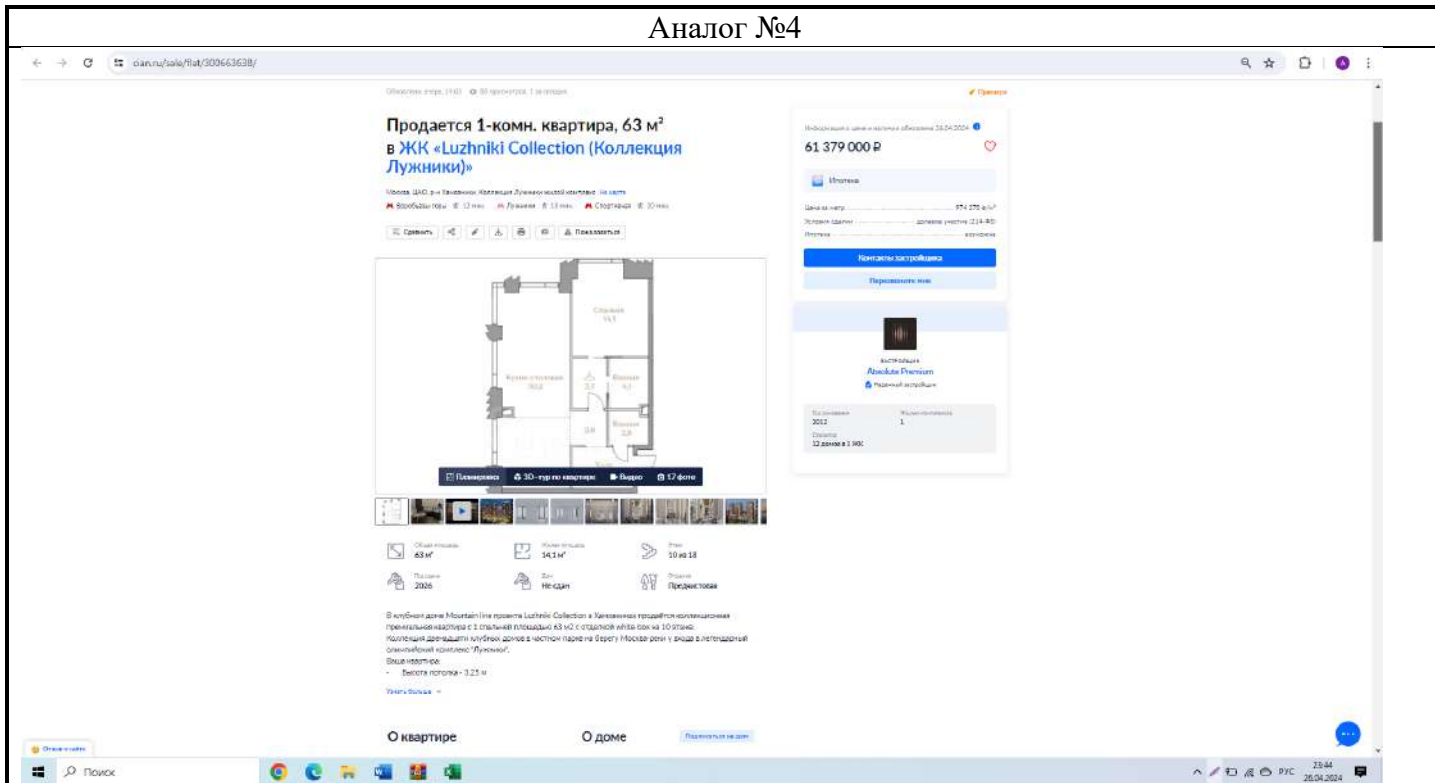
Кнопки: [Настроить оповещения](#), [Перейти к карте](#)

История цен: [Драйв. Риэлти](#), [Моя история](#)

Последнее обновление: 2022  
 Статус: 12 дней в 1 ИО

О квартире | О доме | Поднять этаж

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>60,70</b>	94,1	55	55	49,8
Цена, руб.		88 503 000	52 919 000	54 429 000	49 737 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/3006636">https://www.cian.ru/sale/flat/3006636</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30064059">https://www.cian.ru/sale/flat/30064059</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30122">https://www.cian.ru/sale/flat/30122</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/299898">https://www.cian.ru/sale/flat/299898</a>
Цена, руб. кв.м		940 521	962 164	989 618	998 735
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		865 279	885 191	910 449	918 836
Корректировка на площадь		5,40%	-1,18%	-1,18%	-2,35%
Скорректированная цена за кв.м		912 004	874 746	899 706	897 243
Абсолютная корректировка		13,40%	9,18%	9,18%	10,35%
Коэффициент соответствия		7,462686567	10,89324619	10,89324619	9,661835749
Вес аналога		19,179%	27,995%	27,995%	24,831%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		894 465			
Справедливая стоимость, руб.		54 294 026			

### Аналог №1

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужники, Москва-Сити, не метро  
Аэропорты: 23 мин. | Станция: 17 мин. | Лужники: 17 мин.

88 503 000 Р

Дата вступления в силу: 14.03.2024  
Площадь: 94,1 м<sup>2</sup>  
Этаж: 22 этаж из 23-го

Получить застройщика  
Перезвонить мне

История цен  
Абсолют Премиум  
Посетить застройщика

В клубном доме №1816-1 проекта Luzhniki Collection в Канонике продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высотная застройка  
Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

### Аналог №2

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, ул. Лужнецкая, Коллекция Лужники, Москва-Сити, не метро  
Аэропорты: 23 мин. | Станция: 17 мин. | Лужники: 17 мин.

52 919 000 Р

Дата вступления в силу: 14.03.2024  
Площадь: 55 м<sup>2</sup>  
Этаж: 22 этаж из 23-го

Получить застройщика  
Перезвонить мне

История цен  
Абсолют Премиум  
Посетить застройщика

В клубном доме №1816-1 проекта Luzhniki Collection в Канонике продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 55 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубному дому в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Высотная застройка  
Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подписаться на дом

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая сдача в эксплуатацию. Коллекция Лужники-модерн-констанс. На сайте

Агентство: **Эксперт** | **Агентство** | **Лужники** | **Эксперт**

54 429 000 Р

История цен и ценник (обновлено 26.04.2024)

Учредитель: **Эксперт**

СДАЧА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ: 09.11.2024

Площадь: 55 м<sup>2</sup> | Комнат: 1 | Этаж: 7 из 28

Пол: Паркет | Сантехника: Ванна

В клубном доме Herta 1 проекта Luzhniki Collection в Каньонках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира принадлежит клубной группе в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше стандартно  
Высота потолка - 3.25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на сайт

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 49,8 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая сдача в эксплуатацию. Коллекция Лужники-модерн-констанс. На сайте

Агентство: **Эксперт** | **Агентство** | **Лужники** | **Эксперт**

49 737 000 Р

История цен и ценник (обновлено 26.04.2024)

Учредитель: **Эксперт**

СДАЧА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ: 09.11.2024

Площадь: 49,8 м<sup>2</sup> | Комнат: 1 | Этаж: 5 из 28

Пол: Паркет | Сантехника: Ванна

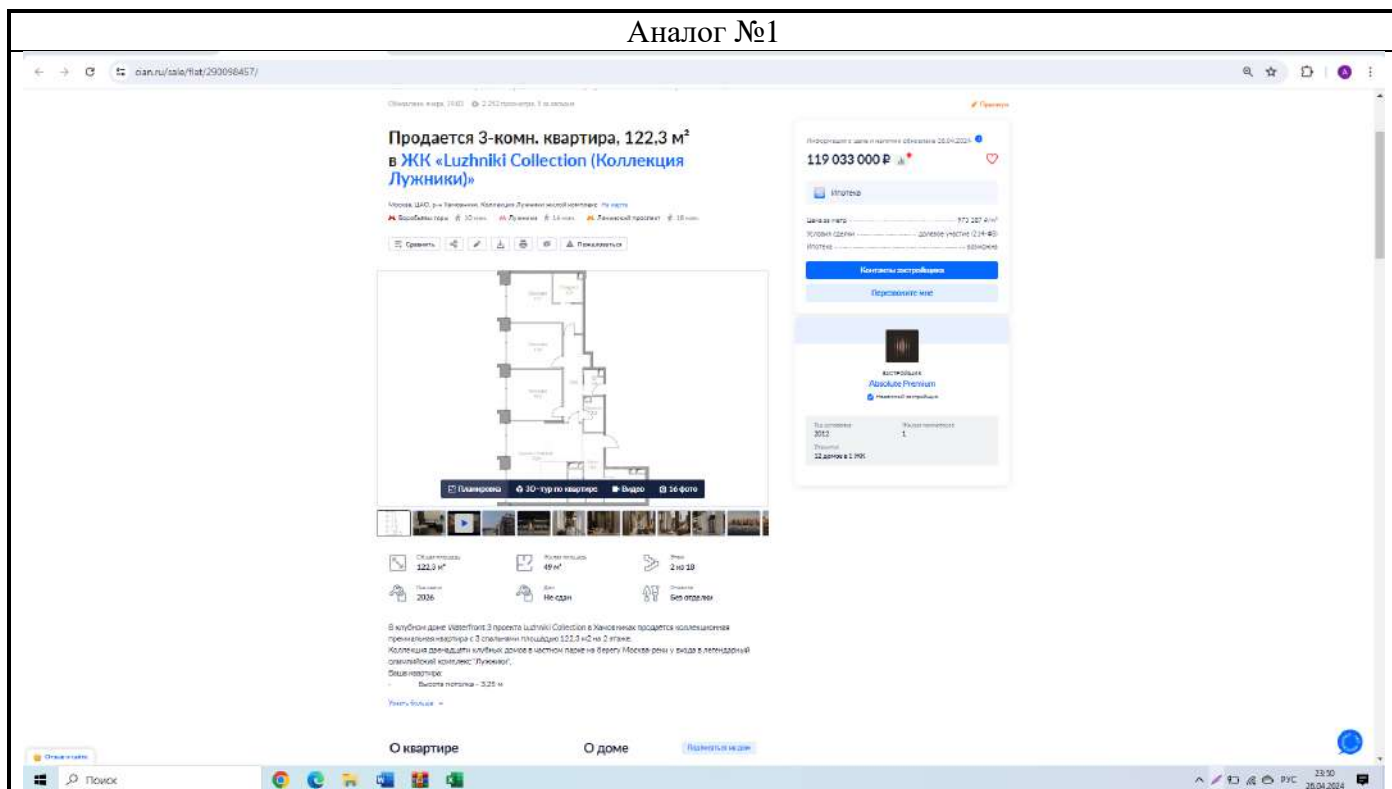
В клубном доме Herta 1 проекта Luzhniki Collection в Каньонках продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 49,8 м<sup>2</sup> на 5 этаже. Квартира принадлежит клубной группе в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше стандартно  
Высота потолка - 3.25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на сайт

Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	122,3	55,3	131,8	94,1
Цена, руб.		119 033 000	56 000 000	135 595 000	88 503 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<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/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>
Цена, руб. кв.м		973 287	1 012 658	1 028 794	940 521
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		895 424	931 645	946 490	865 279
Корректировка на площадь		0,27%	-8,84%	1,17%	-2,84%
Скорректированная цена за кв.м		897 842	849 288	957 564	840 705
Абсолютная корректировка		8,27%	16,84%	9,17%	10,84%
Коэффициент соответствия		12,09189843	5,93824228	10,90512541	9,225092251
Вес аналога		31,687%	15,561%	28,577%	24,175%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		893 540			
Справедливая стоимость, руб.		106 867 384			



### Аналог №2

Сделка: продажа, 1230, 3 100 просмотров, 13 в избранном

#### Продается 2-комн. квартира, 55,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая сдача в эксплуатацию комплекса Лужнецкой коллекции на карте

Воробьевы горы, 8, 10 мин. Лужнецкий проспект, 8, 10 мин. Проспект, 8, 17 мин.

Сравнить | Показать

План квартиры | 52 фото

Общая площадь: 55,3 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 32,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,9 м<sup>2</sup>

Этаж: 9 из 18 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

Ориентации: Без отделки

**ВНИМАНИЕ!** для тех, кто не прочит, а сразу захотелся не обмануть! Объявит активнее, цена реальная, продажа не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРЕУСТУПКЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ!

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**  
Продается квартира в многокомплексном павильонном комплексе Luzhniki Collection.  
Корпус WavePoint 1.  
Вид из окна на воду и соседний корпус.  
Общая площадь 55,3 кв. м.

56 000 000 ₽

Средняя по району цена

Платить за эту цену

Платить за: 54 220 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 012 656 руб/м<sup>2</sup>

Средняя оценка: 4,8 из 5

Посетить застройку

Написать

Екатерина Егорова  
Менеджер по продажам

Комплекс МИРАПОЛИС, район «ВДНХ»  
Бизнес-класс от 7,5 млн руб. Скидки до 7% до 27 апреля

Средняя по району цена

Ипотека

Средняя оценка: 4,7 из 5

Средняя оценка: 4,8 из 5

Средняя оценка: 4,7 из 5

### Аналог №3

Сделка: продажа, 1142, 2 610 просмотров, 2 в избранном

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

Новая сдача в эксплуатацию комплекса Лужнецкой коллекции на карте

Воробьевы горы, 8, 10 мин. Лужнецкий проспект, 8, 10 мин. Проспект, 8, 17 мин.

Сравнить | Показать

План квартиры | 16 фото

Общая площадь: 131,8 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 46,5 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 2 кв. м

Этаж: 2 из 18 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан

Ориентации: Без отделки

В клубном доме WavePoint 3 проекта Luzhniki Collection в Хамовках продается исключительная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 кв. м на 2 этаже пентхауса с панорамным видом на Москву и парк «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Учтите, что...

135 595 000 ₽

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 031 796 руб/м<sup>2</sup>

Средняя оценка: 4,8 из 5

Посетить застройку

Написать застройщику

Александр Рязанцев  
Менеджер по продажам

Возраст: 2002 | Ученая степень: 1

Стаж: 12 лет в сфере

О квартире | О доме | Показать на карте



**Аналог №4**

**Продается 2-комн. квартира, 94.1 м²**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Общая площадь: 94,1 м² | 30,3 кв.м. лоджии, 9 м. балкон

Цена: **88 503 000 Р**

Связаться: +7 495 137-49-39

Специалитет работает с 7:00 по 21:00.  
 Помогу подобрать варианты, рассчитаю стоимость на дату.  
 Если хотите оставить заявку, напишите мне.

Агент: **Александр**  
 Absolute Premium

Площадь: 94,1 м² | Лоджия: 30,3 м² | Этаж: 6 из 18  
 Год сдачи: 2025 | Статус: Вид отдален

В клубном доме «Лужники» 1 проект ЛУЖНИКИ Collection в Лужнецком парке продается коллекционная привилегия - квартира с 2 спальнями площадью 94,1 кв.м в 6-ом этаже.  
 Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на Борок в Москве, рядом с входом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».  
 Выше подвала.  
 Высота потолка - 3,25 м

Узнайте больше

О квартире    О доме    Подписаться на сайт

Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	122,3	55,3	131,8	94,1
Цена, руб.		119 033 000	56 000 000	135 595 000	88 503 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/">https://www.cian.ru/sale/flat/290098457/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<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/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>
Цена, руб. кв.м		973 287	1 012 658	1 028 794	940 521
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		895 424	931 645	946 490	865 279
Корректировка на площадь		0,27%	-8,84%	1,17%	-2,84%
Скорректированная цена за кв.м		897 842	849 288	957 564	840 705
Абсолютная корректировка		8,27%	16,84%	9,17%	10,84%
Коэффициент соответствия		12,09189843	5,93824228	10,90512541	9,225092251
Вес аналога		31,687%	15,561%	28,577%	24,175%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		893 540			
Справедливая стоимость, руб.		106 867 384			

### Аналог №1

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

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной 74 метра  
 Выходы на парк 10 мин. Лужники 14 мин. Лужнецкий проспект 18 мин.

Оценки: 122,3 м<sup>2</sup>, 49 кв. м, 2 этаж, 2026, Не один, Без отделки

В клубной зоне «Luzhniki Collection» в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 122,3 кв.м на 2 этаже. Коллекция состоит из клубной зоны в пешей доступности от метро и Лужнецкого проспекта, «Лужники».

Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Выделиться на карте

119 033 000 Р

Ипотека

Срок на ипотеку: 12 лет, 972 207 руб/мес  
 Ипотека онлайн: 12-14 мес, Ипотека: 12-14 мес

Коллекция Лужники

Автоматически / Absolute Premium

Получить консультацию

Позвоните мне

История просмотров

Позвоните мне

История просмотров

3052

Позвоните мне

1

Позвоните мне

22 апреля в 11:00

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 55,3 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва (ЦАО, р-н Лужники) Коллекция Лужнецкой набережной 74 метра  
 Выходы на парк 10 мин. Лужники 14 мин. Лужнецкий проспект 18 мин.

Оценки: 55,3 м<sup>2</sup>, 22,3 кв. м, 19 этаж, 2026, Не один, Без отделки

ВНИМАНИЕ для тех, кто не знает, а сразу задается вопросом! Объект актуален, если вы хотите приобрести квартиру от застройщика, а от ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПО ПЕРЕЧИСЛУЕМЫМ ТРЕБОВАНИЯМ!

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**

Продается квартира в многоэтажном здании в составе Luzhniki Collection.

Корпус Luzhniki L.

Вид из окна на воду и соседний корпус.

Общая площадь 55,3 кв. м.

56 000 000 Р

Создать заявку на ипотеку

Подобрать ипотеку онлайн

Позвоните мне

История просмотров

Позвоните мне

История просмотров

1 022 028 руб/мес

Ипотека онлайн: 12-14 мес, Ипотека: 12-14 мес

Позвоните мне

История просмотров

Екатерина Егорова

Дополнительная информация

Квартира МИРАПОЛИС, район с ВДНК

Возле метро от 7,5 млн руб. Скидки до 7% от СП застройщика

Средняя стоимость квадратного метра в районе: 127 000 руб. Скидки до 20%

Акция ипотека

Срок на ипотеку в 6 лет

10 лет на приобретение квартиры на ипотеку

Ставка от 4,75%

### Аналог №3

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

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки на карте  
Воробьевы горы 15 мин. Лужники 15 мин. Лужнецкий протопит 12 мин.

Сравнить 3D-тур по квартире Видео 36 фото

135 595 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 1 032 754 руб./м<sup>2</sup>  
Эквивалент площади: 1214,90 эквивалент

Новостройка с нуля

Лужнецкая Премия

Материалы: 2022  
Этажность: 1  
Срок: 12 домов в 1 МК

Общая площадь: 131,8 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2035  
Жилая площадь: 46,5 м<sup>2</sup>  
Дизайн: Не сдан  
Этаж: 2 из 18  
Состояние: Без отделки

В клубном доме Waveform 3 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 131,8 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция представляет клубные дома в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Выше подлесте  
Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

### Аналог №4

Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва (ЦАО) р-н Лужнецкий Коллекция Лужнецкой жилой застройки на карте  
Воробьевы горы 15 мин. Спортивный 14 мин. Лужники 15 мин.

Сравнить 3D-тур по квартире Видео 30 фото

88 503 000 ₽

Цена за м<sup>2</sup>: 940 594 руб./м<sup>2</sup>  
Эквивалент площади: 214,40 эквивалент

+7 495 137-49-39

Специально разработано с 1900 по 2100.  
Материалы созданы для домов, оборудованных для комфортной жизни.  
Если хотите оставить заявку, нажмите «Узнать больше»

Лужнецкая Премия

Материалы: 2022  
Этажность: 1  
Срок: 12 домов в 1 МК

Общая площадь: 94,1 м<sup>2</sup>  
Площадь: 2035  
Жилая площадь: 29,2 м<sup>2</sup>  
Дизайн: Не сдан  
Этаж: 6 из 18  
Состояние: Без отделки

В клубном доме Waveform 1 проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 6 этаже. Коллекция представляет клубные дома в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

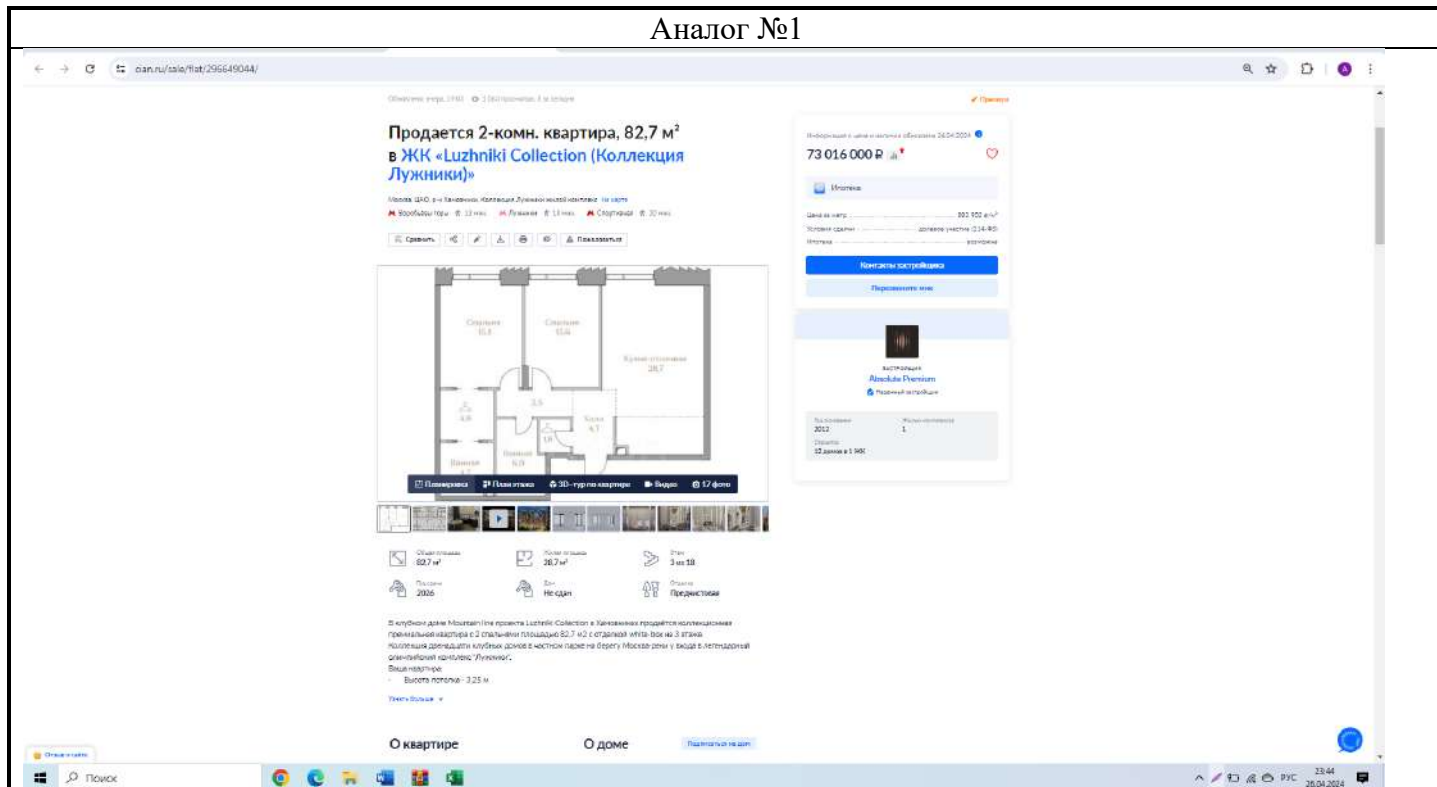
Выше подлесте  
Высота потолка - 3,25 м

Узнать больше

О квартире О доме Подробнее на сайте

Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,30</b>	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		0,35%	0,43%	-2,26%	-2,87%
Скорректированная цена за кв.м		815 113	823 498	836 100	870 603
Абсолютная корректировка		8,35%	8,43%	10,26%	10,87%
Коэффициент соответствия		11,97605	11,86240	9,74659	9,19963
Вес аналога		27,991%	27,726%	22,781%	21,502%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		834 150			
Справедливая стоимость, руб.		66 982 245			

Аналог №1



### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м.Тимкино, Коллекция Лужники-модель-набережная

ЖК: Зарядная станция: 12 мин. | м.Лужники: 13 мин. | Стартовая: 30 мин.

Цена: 74 154 000 Р

Площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Этаж: 3 из 18

Лифты: 2022 | Двор: Не садн | Статус: Представлена

В клубном доме Mountain Line проекта Лужники Collection в Каховинках готовится коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москворецки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять этаж

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м.Тимкино, Коллекция Лужники-модель-набережная

ЖК: Зарядная станция: 12 мин. | м.Лужники: 13 мин. | Стартовая: 20 мин.

Цена: 61 740 000 Р

Площадь: 66,4 м<sup>2</sup> | Комнат: 1 | Этаж: 3 из 18

Лифты: 2022 | Двор: Не садн | Статус: Представлена

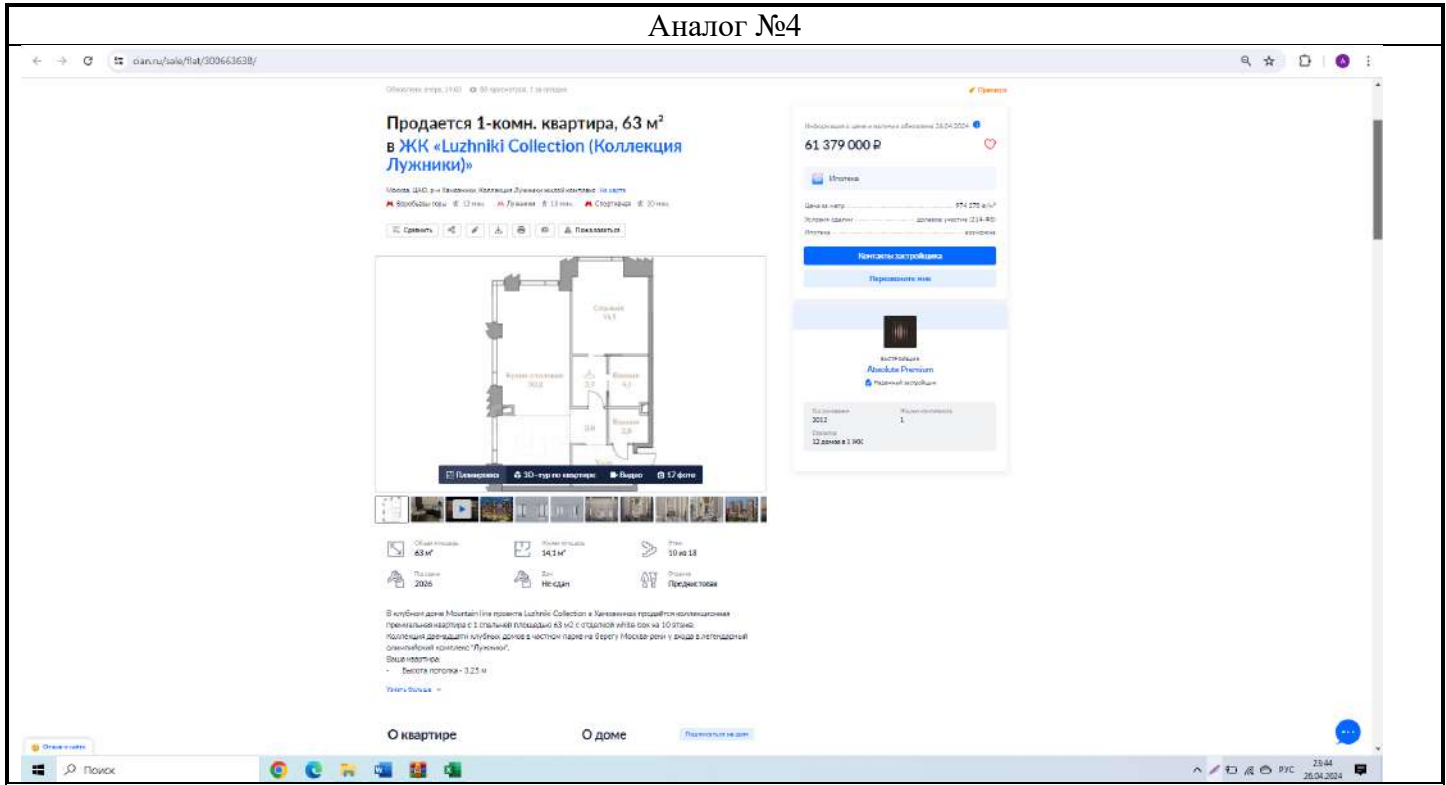
В клубном доме Mountain Line проекта Лужники Collection в Каховинках готовится коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москворецки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолка: 3,25 м

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять этаж

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	74,9	94,1	55	55
Цена, руб.		83 835 000	88 503 000	52 919 000	54 429 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/">https://www.cian.ru/sale/flat/298974534/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663645/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/">https://www.cian.ru/sale/flat/300640597/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/">https://www.cian.ru/sale/flat/301228789/</a>
Цена, руб. кв.м		1 119 292	940 521	962 164	989 618
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		1 029 749	865 279	885 191	910 449
Корректировка на площадь		-2,44%	0,27%	-5,99%	-5,99%
Скорректированная цена за кв.м		1 004 623	867 615	832 168	855 913
Абсолютная корректировка		10,44%	8,27%	13,99%	13,99%
Коэффициент соответствия		9,57854406 1	12,0918984 3	7,14796283 1	7,14796283 1
Вес аналога		26,632%	33,620%	19,874%	19,874%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		894 733			
Справедливая стоимость, руб.		82 315 436			

Аналог №1

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

Новая ЖК, в-е Западная Коллекция Лужники-исполнитель: Не имеет

ЖК Западная гора: 13 мин. ЖК Лужники: 13 мин. Лужнецкой наб.: 10 мин.

Сравнить | Добавить | Показать

83 835 000 Р

Ипотека

Дата закупа: 1 117 272 Р/м<sup>2</sup>

Уровень сделки: ДОЛЖНО УСТАНОВИТЬСЯ

Ипотека: 22 600 Р

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Агентство: Абулка Премьер

Исполнитель: Исполнитель

Выпущено: 2022

Уровень: 1

Уровень: 22 этажа в 2 ПКО

Планировка: 30-этажный корпус | Видно: 22 фото

Составлено: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 36,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 28

Площадь: 2027 | Сан: Не сдана | Отдел: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

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

Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный парк Восток.

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 94,1 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЖК, в-е Западная Коллекция Лужники-исполнитель: Не имеет

ЖК Западная гора: 13 мин. ЖК Стрелки: 17 мин. ЖК Лужники: 13 мин.

Сравнить | Добавить | Показать

88 503 000 Р

Ипотека

Дата закупа: 1 121 121 Р/м<sup>2</sup>

Уровень сделки: ДОЛЖНО УСТАНОВИТЬСЯ

Ипотека: 22 600 Р

Контакты застройщика

Перезвоните мне

Агентство: Абулка Премьер

Исполнитель: Исполнитель

Выпущено: 2022

Уровень: 1

Уровень: 22 этажа в 2 ПКО

Планировка: 30-этажный корпус | Видно: 20 фото

Составлено: 94,1 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 25,8 м<sup>2</sup> | Этаж: 8 из 28

Площадь: 2026 | Сан: Не сдана | Отдел: Без отделки

В клубном доме №9 в 1-й парке Лужники Collection в Канонниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 94,1 м<sup>2</sup> на 8 этаже.

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

Ваше название: Высота потолка - 2,25 м

Нет в базе

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая IDО в Канонерки. Коллекция Лужники-миллионеров. На карте

А Зарядный парк: 12 мин. А Спортивный: 17 мин. А Лужники: 17 мин.

Сравнить | Показать

Плановая

30-три по квартире | Видео | 20 фото

55 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Площадь: 120 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 28 | Год: 2024 | Не садн | Статус: Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Канонерки продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира находится клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше над уровнем моря: 150 м  
Высота потолка: 3.25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписать на дом

54 429 000 Р

Уточнить цену и детали | Обновлено 26.04.2024

Уточнить

IDО-30 на 70: 499 433 214 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 214-80  
Источники: коллэксия

Контакты застройщика | Перезвоните мне

История цен

Агентство: Absolute Premium | Подписать на объявление

Всего объявлений: 2012 | Избранное: 1  
Создано: 22 апреля в 11:00

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 55 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая IDО в Канонерки. Коллекция Лужники-миллионеров. На карте

А Зарядный парк: 12 мин. А Спортивный: 17 мин. А Лужники: 17 мин.

Сравнить | Показать

Плановая

30-три по квартире | Видео | 20 фото

55 м<sup>2</sup> | Комнат: 2 | Площадь: 120 м<sup>2</sup> | Этаж: 7 из 28 | Год: 2024 | Не садн | Статус: Без отделки

В клубном доме Parkline 1 проекта Luzhniki Collection в Канонерки продается коллекционная премиальная квартира с 1 спальней площадью 55 м<sup>2</sup> на 7 этаже. Квартира находится клубный дом в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Выше над уровнем моря: 150 м  
Высота потолка: 3.25 м

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписать на дом

54 429 000 Р

Уточнить цену и детали | Обновлено 26.04.2024

Уточнить

IDО-30 на 70: 499 433 214 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 214-80  
Источники: коллэксия

Контакты застройщика | Перезвоните мне

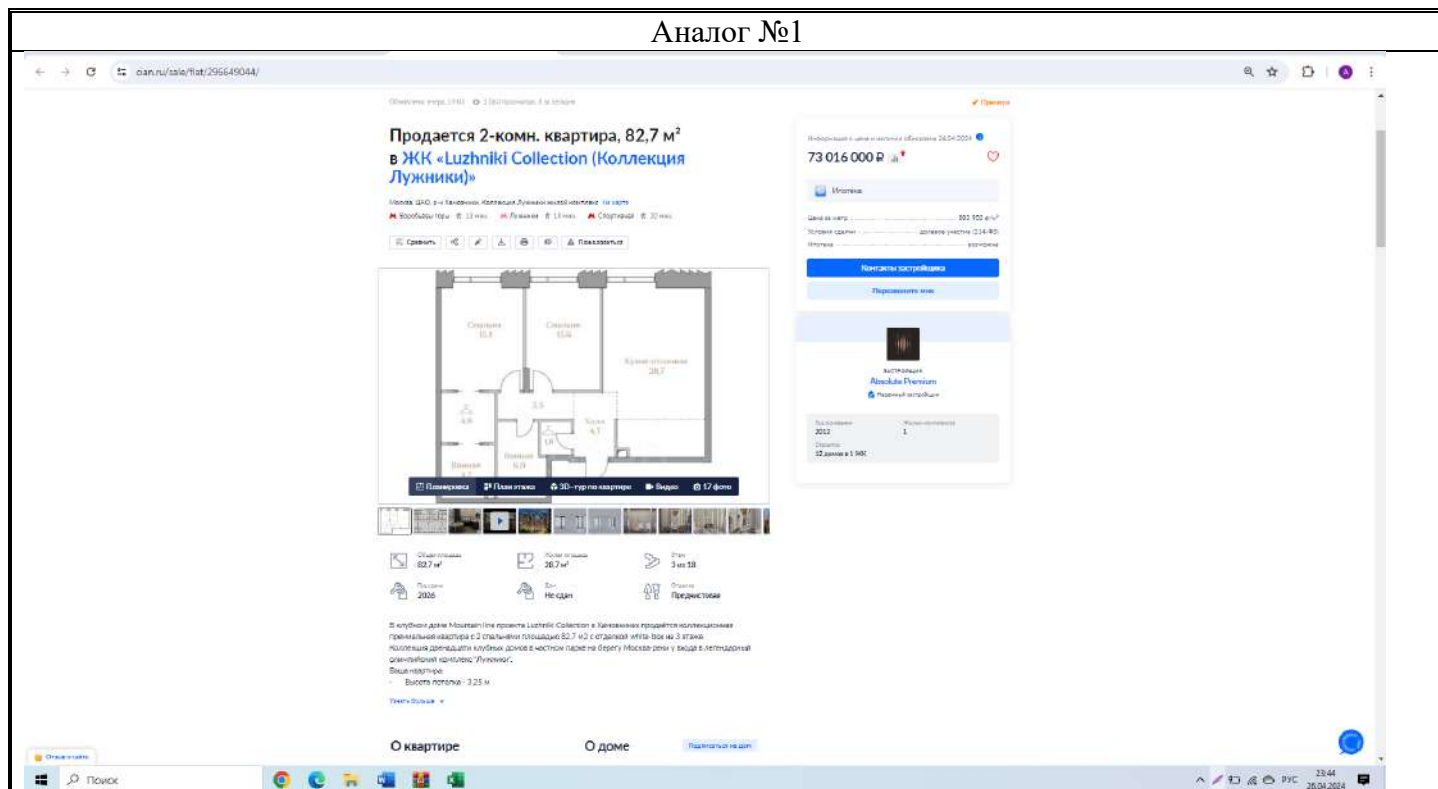
История цен

Агентство: Absolute Premium | Подписать на объявление

Всего объявлений: 2012 | Избранное: 1  
Создано: 22 апреля в 11:00



Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		0,07%	0,15%	-2,53%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		812 839	821 202	833 791	868 183
Абсолютная корректировка		8,07%	8,15%	10,53%	11,14%
Коэффициент соответствия		12,39157	12,26994	9,49668	8,97666
Вес аналога		28,728%	28,446%	22,016%	20,811%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		831 356			
Справедливая стоимость, руб.		68 337 463			



### Аналог №2

Объекты недвижимости (1/8) | 91 просмотров | 3 в избранном

## Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м.Таврическая, Коллекция Лужники, новая застройка. На карте

ЖК: Зарядная станция | 12 мин. | м.Лужники | 13 мин. | Станция метро: 30 мин.

Сравнить | Показать фото

Плановая схема: 30-ти этажная квартира | Видео | 17 фото

Общая площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 28,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18

Площадь: 2025 | Двор: Не садн | Статус: Преданность

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Каховинском городском кластере продается отличная просторная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной лоджией на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Выгода покупки - 3,25 м.

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять жалюзи

74 154 000 Р

История цен и даты обновления: 26.04.2024

Ипотека

Срок в месяц: 11; 174 м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: акционные

Настроить оповещения | Переключить язык

История цен: 2022 | 1  
Срок: 32 дня в 1 год

История: Дроздова Римма | Новый материал

23:44 26.04.2024

### Аналог №3

Объекты недвижимости (1/8) | 91 просмотров | 3 в избранном

## Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, м.Таврическая, Коллекция Лужники, новая застройка. На карте

ЖК: Зарядная станция | 12 мин. | м.Лужники | 13 мин. | Станция метро: 20 мин.

Сравнить | Показать фото

Плановая схема: 30-ти этажная квартира | Видео | 17 фото

Общая площадь: 66,4 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 28,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18

Площадь: 2025 | Двор: Не садн | Статус: Преданность

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Каховинском городском кластере продается отличная просторная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной лоджией на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Выгода покупки - 3,25 м.

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять жалюзи

61 740 000 Р

История цен и даты обновления: 26.04.2024

Ипотека

Срок в месяц: 12; 114 м<sup>2</sup>  
Условия сделки: договор участия (214-ФЗ)  
Ипотека: акционные

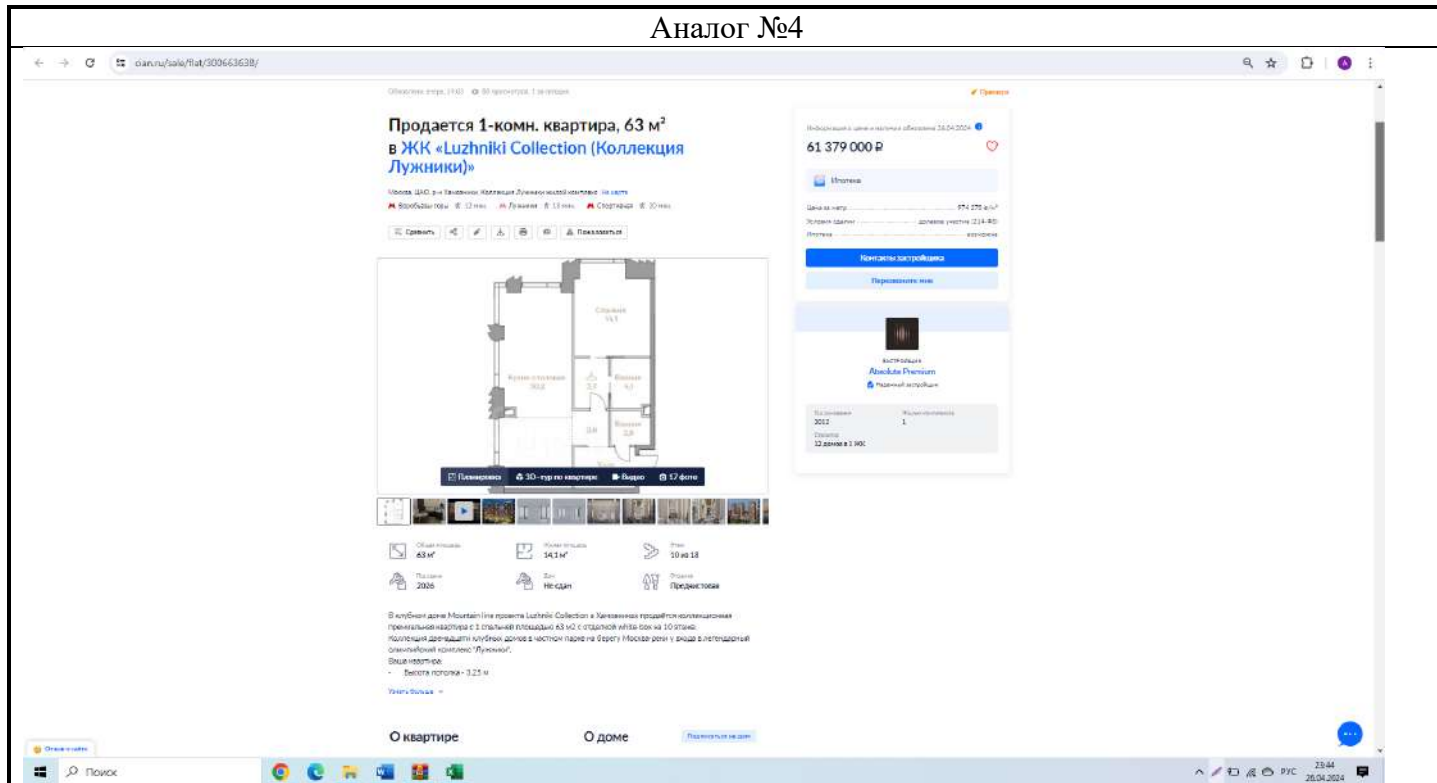
Настроить оповещения | Переключить язык

История цен: 2022 | 1  
Срок: 32 дня в 1 год

История: Дроздова Римма | Новый материал

23:44 26.04.2024

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		0,06%	0,13%	-2,54%	-3,16%
Скорректированная цена за кв.м		812 757	821 038	833 705	868 004
Абсолютная корректировка		8,06%	8,13%	10,54%	11,16%
Коэффициент соответствия		12,40695	12,30012	9,48767	8,96057
Вес аналога		28,750%	28,502%	21,985%	20,764%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		831 202			
Справедливая стоимость, руб.		68 407 925			

### Аналог №1

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

Новая 2-Ю-я в Таганском районе Лужнецкой жилой застройки. На сайте  
М. Зубовский пр. в 12 мин. М. Лужники в 11 мин. М. Спортивная в 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Панорама | Фотогалерея | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Кухня-столовая: 28,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Пол: Паркет | Сан-узлы: Нет санузла | Планировка: Пятикомнатная

В клубном доме МоскваГде проект Лужники. Составлен в качестве жилищно-коммунальной приватизационной квартиры с 2 спальнями площадью 82,7 м<sup>2</sup> с отдельной лоджией на 3 этаже. Квартира принадлежит клубной доле в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный олимпийский кричалок «Лужники». Выше квартиры: Высота парковки - 3,25 м.

Почта: [Почта](#)

О квартире | О доме | Подать жалобу

История цен и истории объявлений 26.04.2024

**73 016 000 R**

Ипотека

Цена за метр: 882 552 R/м<sup>2</sup>  
Эквивалент сделки: 214 800 эквивалент

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговорить цену

Квартал: **Александр Пушкин**  
Местный менеджер

Закрытия: 2022 | Инженерное: 1  
Срок: 12 дней в 1 год

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая 2-Ю-я в Таганском районе Лужнецкой жилой застройки. На сайте  
М. Зубовский пр. в 12 мин. М. Лужники в 11 мин. М. Спортивная в 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Добавить в избранное | Показать карту

Панорама | Фотогалерея | 3D-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Кухня-столовая: 28,7 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Пол: Паркет | Сан-узлы: Нет санузла | Планировка: Пятикомнатная

В клубном доме МоскваГде проект Лужники. Составлен в качестве жилищно-коммунальной приватизационной квартиры с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной лоджией на 3 этаже. Квартира принадлежит клубной доле в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный олимпийский кричалок «Лужники». Выше квартиры: Высота парковки - 3,25 м.

Почта: [Почта](#)

О квартире | О доме | Подать жалобу

История цен и истории объявлений 26.04.2024

**74 154 000 R**

Ипотека

Цена за метр: 891 274 R/м<sup>2</sup>  
Эквивалент сделки: 214 800 эквивалент

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговорить цену

Квартал: **Александр Пушкин**  
Местный менеджер

Закрытия: 2022 | Инженерное: 1  
Срок: 12 дней в 1 год

### Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Киевский, Коллекция Лужники-коллекционная. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшить: 14 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 740 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 929 818 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 800 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

Агентство  
**Абсолют Премиум**  
 Местный застройщик

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Киевском городском коллекционном премиальном квартале с 3 спальней площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной ванной-боз на 3 этаже. Коллекция предлагает клубный долевое участие на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

### Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Киевский, Коллекция Лужники-коллекционная. На карте

Заработать при: 12 млн. | Улучшить: 13 млн. | Строитель: 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 379 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 974 270 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 800 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры мне

Агентство  
**Абсолют Премиум**  
 Местный застройщик

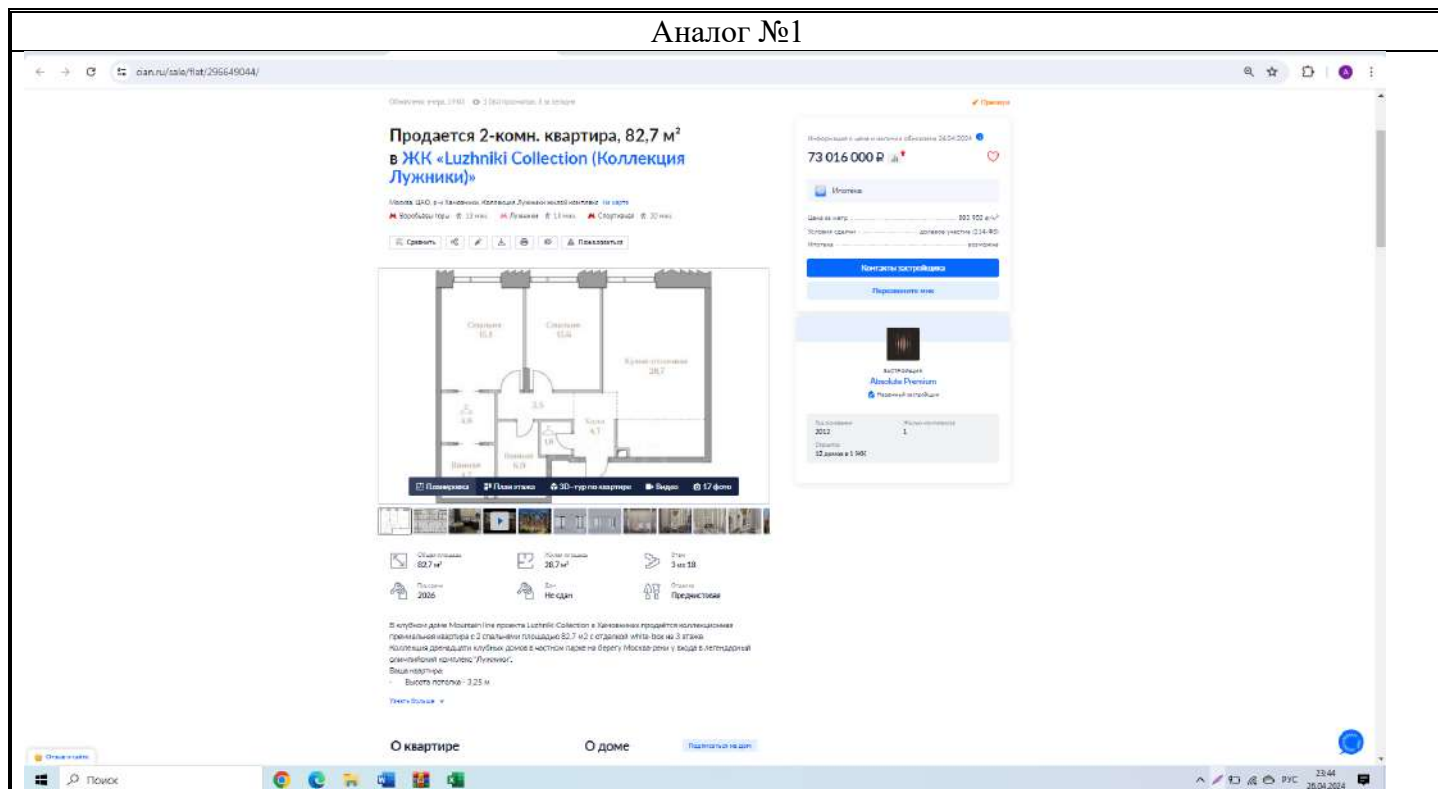
В клубном доме Mountain Line проекта Luzhnik Collection в Киевском городском коллекционном премиальном квартале с 3 спальней площадью 63 м<sup>2</sup> с отдельной ванной-боз на 3 этаже. Коллекция предлагает клубное долевое участие на берегу Москвы-реки с видом в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Высота потолков: 3,25 м

Узнать больше >

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		-2,84%	-2,77%	-5,36%	-5,96%
Скорректированная цена за кв.м		789 202	797 259	809 582	842 907
Абсолютная корректировка		10,84%	10,77%	13,36%	13,96%
Коэффициент соответствия		9,22509	9,28505	7,48503	7,16332
Вес аналога		27,821%	28,002%	22,573%	21,603%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		807 652			
Справедливая стоимость, руб.		84 884 225			



Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая сдача, ин.Техники, Коллекция Лужники-новая коллекция. На карте

ЖК: Зарядная станция - 12 мин. ЖК: Лужники - 13 мин. Станция метро: 20 мин.

83,2 м<sup>2</sup> | 2 комнаты | 2012 г. постройки

В клубном доме Mountain Line проекта LastLine Collection в Каховинском городском кластере продается отличная просторная квартира с 2 спальнями площадью 83,2 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Высота потолка - 3,25 м.

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять этаж

Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая сдача, ин.Техники, Коллекция Лужники-новая коллекция. На карте

ЖК: Зарядная станция - 12 мин. ЖК: Лужники - 13 мин. Станция метро: 20 мин.

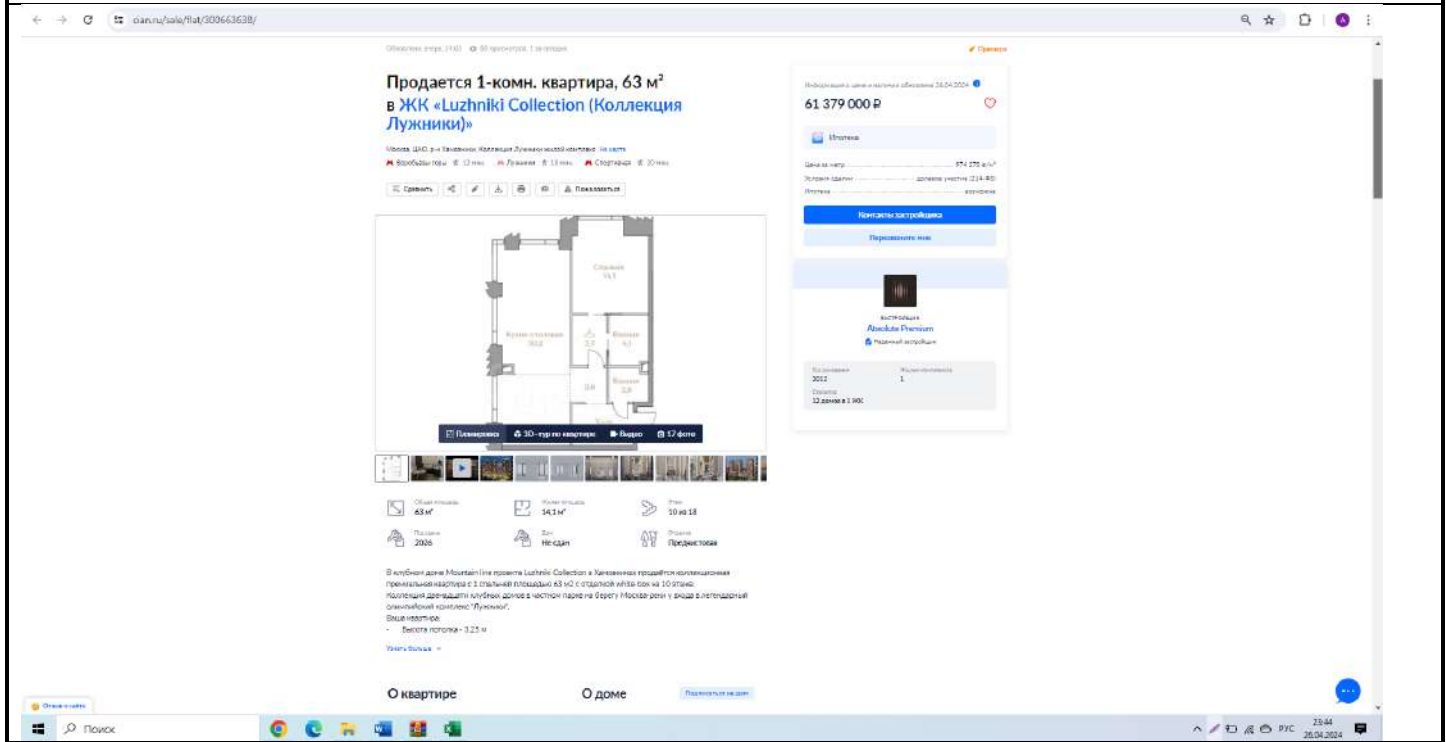
66,4 м<sup>2</sup> | 1 комната | 2012 г. постройки

В клубном доме Mountain Line проекта LastLine Collection в Каховинском городском кластере продается отличная просторная квартира с 1 спальней площадью 66,4 м<sup>2</sup> с отдельной входом на 2 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Высота потолка - 3,25 м.

Искать больше

О квартире | О доме | Поднять этаж

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	82,7	83,2	66,4	63
Цена, руб.		73 016 000	74 154 000	61 740 000	61 379 000
Ссылка на источник информации		<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/300663614/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663614/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663610/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/">https://www.cian.ru/sale/flat/300663638/</a>
Цена, руб. кв.м		882 902	891 274	929 819	974 270
Скидка на торг		-8,00%	-8,00%	-8,00%	-8,00%
Скорректированная цена за кв.м		812 270	819 972	855 433	896 328
Корректировка на площадь		-2,84%	-2,77%	-5,36%	-5,96%
Скорректированная цена за кв.м		789 202	797 259	809 582	842 907
Абсолютная корректировка		10,84%	10,77%	13,36%	13,96%
Коэффициент соответствия		9,22509	9,28505	7,48503	7,16332
Вес аналога		27,821%	28,002%	22,573%	21,603%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		807 652			
Справедливая стоимость, руб.		84 884 225			



### Аналог №1

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

Новая 2КО в элитном комплексе Лужнецкой набережной. На сайте  
 М. Зубовский пр. 12 мин. М. Лужники 11 мин. М. Спортивная 20 мин.

Сравнить | Добавить в избранное | Показать карту

Общая площадь: 82,7 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 Пол: Паркет | Сан. узлы: 2 | Вид: Видеонаблюдение

В клубном доме Москва! (не проект) Лужники. Составлен в качестве проекта инвестиционная программа по застройке территории площадью 82,7 м<sup>2</sup> с общей этажностью 3 этажа. Планировка предусматривает клубный дом с частным парком на берегу Москва-реки и вход в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Видеонаблюдение. Высота потолка - 3,25 м.

Почта: [Почта](#)

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

73 016 000 R

Ипотека

Цена за метр: 882 552 R/м<sup>2</sup>  
 Стоимость сделки: 73 016 000 R  
 Ипотека: аккредитовано

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговоры мне

Агентство: Альянс Ресурс | Местный менеджер

Закрытия: 2022 | Инвестировано: 1  
 Объект: 12 домов в 1 квартале

### Аналог №2

**Продается 2-комн. квартира, 83,2 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая 2КО в элитном комплексе Лужнецкой набережной. На сайте  
 М. Зубовский пр. 12 мин. М. Лужники 11 мин. М. Спортивная 20 мин.

Сравнить | Добавить в избранное | Показать карту

Общая площадь: 83,2 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 3,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 Пол: Паркет | Сан. узлы: 2 | Вид: Видеонаблюдение

В клубном доме Москва! (не проект) Лужники. Составлен в качестве проекта инвестиционная программа по застройке территории площадью 83,2 м<sup>2</sup> с общей этажностью 3 этажа. Планировка предусматривает клубный дом с частным парком на берегу Москва-реки и вход в легендарный олимпийский комплекс «Лужники». Видеонаблюдение. Высота потолка - 3,25 м.

Почта: [Почта](#)

О квартире | О доме | Подать заявку на дом

74 154 000 R

Ипотека

Цена за метр: 891 274 R/м<sup>2</sup>  
 Стоимость сделки: 74 154 000 R  
 Ипотека: аккредитовано

Кнопки: Купить рассрочкой, Переговоры мне

Агентство: Альянс Ресурс | Местный менеджер

Закрытия: 2022 | Инвестировано: 1  
 Объект: 12 домов в 1 квартале

Аналог №3

**Продается 1-комн. квартира, 66,4 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Киевский, Коллекция Лужники-коллекционная. На карте

Зарплата: от 12 млн. Лужники: от 14 млн. Строитель: от 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 740 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 929 818 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 480 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры: нет

Агентство: Абсолют Премиум  
 Матричный агент

Введен в эксплуатацию: 2012  
 Этажность: 1  
 Этаж: 12 этаж из 19 эт.

О квартире | О доме | Подключить уведомления

Аналог №4

**Продается 1-комн. квартира, 63 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, м. Киевский, Коллекция Лужники-коллекционная. На карте

Зарплата: от 12 млн. Лужники: от 13 млн. Строитель: от 20 млн.

Сравнить | Поделиться | Показать фото

61 379 000 Р

Ипотека

Цена за метр: 974 270 руб/м<sup>2</sup>  
 Площадь сделки: 214 480 руб/м<sup>2</sup>  
 Ипотека: актуально

Контакты застройщика  
 Переговоры: нет

Агентство: Абсолют Премиум  
 Матричный агент

Введен в эксплуатацию: 2012  
 Этажность: 1  
 Этаж: 12 этаж из 19 эт.

О квартире | О доме | Подключить уведомления

**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.	0,91	0,96	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,90	0,95	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	0,87	0,95	<b>0,92</b>	<b>0,93</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	0,86	0,94	<b>0,91</b>	<b>0,92</b>	<b>0,91</b>	<b>0,90</b>
5	Квартиры <b>первичного</b> рынка общей площадью до 100 кв.м.	0,92	0,97	<b>0,95</b>	<b>0,96</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	0,89	0,97	<b>0,94</b>	<b>0,95</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
7	Парковочное место, машино-место	0,88	0,96	<b>0,93</b>	<b>0,94</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>

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 01.04.2024 г.

**на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.04.2024 года**

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 08.04.2024 г.)



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C=b^* S^n$$

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена «аналогичность» сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,668$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,12$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

**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: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	84,6	70 079 594
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	84 579 687
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	103 851 817
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	113 381 089
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	69 186 254
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	67 019 953
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	73 956 292
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	85 949 536



№ 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	84 884 225
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	84 884 225
<b>Итого:</b>			<b>1 860 328 612</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:

**1 860 328 612 (один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов триста двадцать восемь тысяч шестьсот двенадцать) 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	70 079 594	Не применялся	70 079 594
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	84 579 687	Не применялся	84 579 687
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	103 851 817	Не применялся	103 851 817
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	113 381 089	Не применялся	113 381 089
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	69 186 254	Не применялся	69 186 254
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	67 019 953	Не применялся	67 019 953

№ 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	73 956 292	Не применялся	73 956 292
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	85 949 536	Не применялся	85 949 536
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	113 674 701	Не применялся	113 674 701
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	101 704 491	Не применялся	101 704 491
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	116 148 999	Не применялся	116 148 999
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943
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	68 477 943	Не применялся	68 477 943
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	54 294 026	Не применялся	54 294 026



№ 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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	106 867 384	Не применялся	106 867 384
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	66 982 245	Не применялся	66 982 245
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	82 315 436	Не применялся	82 315 436
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	68 337 463	Не применялся	68 337 463
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	68 407 925	Не применялся	68 407 925
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	84 884 225	Не применялся	84 884 225
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	84 884 225	Не применялся	84 884 225
			<b>1 860 328 612</b>		<b>1 860 328 612</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.	106 867 384
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.	66 982 245
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.	82 315 436
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.	68 337 463
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.	68 407 925
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.	84 884 225
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.	84 884 225
	Итого:	<b>1 860 328 612</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 1 860 328 612 (один миллиард восемьсот шестьдесят миллионов триста двадцать восемь тысяч шестьсот двенадцать) 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](http://www.izrukvruki.ru), [www.kdo.ru](http://www.kdo.ru), [www.domailudi.ru](http://www.domailudi.ru), [www.appartment.ru](http://www.appartment.ru), [www.mian.ru](http://www.mian.ru), [www.miel.ru](http://www.miel.ru), [www.foreman.ru](http://www.foreman.ru), [www.km.ru/estate](http://www.km.ru/estate), [www.astet.ru](http://www.astet.ru), [www.akp.ru](http://www.akp.ru), [www.valnet.ru](http://www.valnet.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru), [www.kvm.ru](http://www.kvm.ru), [www.akrus.ru](http://www.akrus.ru), [www.realtor.ru](http://www.realtor.ru), [www.arendator.ru](http://www.arendator.ru) и др.

### Приложения

Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Коммерческая недвижимость** – любая недвижимость, используемая её собственниками для извлечения дохода (офисные здания, торговые центры, склады, гостиницы, 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/CG/016

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосновинвест (ООО «СЗ Грандосновинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. пр. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, текстовый этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401061, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрейс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года в отделе Ф.Ю., нотариуса города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/790-077-2022-15-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тиньяофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тиньяофф Фонд Строительства Недвижимости Б» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Мосрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тиньяофф 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 **Михаилова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хамовниковой нотариусом Самойленко, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Елениной Прании Александровны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-077-2022-4-399, с другой стороны,

при совместном именовании 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 земля: земля населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01/005/019/23, вид разрешенного использования «зона отвода ж/д путей (высотная застройка)» (2.0), Предоставляет жилищные услуги (3.1.1), Бюджетное обслуживание (3.3), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Домохозяйство, 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 скоростная железная дорога (4.5), Общественное питание (4.6), Садово-парковые насаждения (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 Коллегией государственных советников жилищного сектора города Москвы;

**1.1.1.2.** Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <http://xnabn.donr.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <http://grandinvestinvest.ru/>

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

1

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

**3.2.4.** Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с 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 порядке, сроки и порядке, установленных Договором.

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работ, связанных с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (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 вест реконструкцию деятельности с использованием коммерческого обслуживания 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 житью либо через доверенное лицо, позволяющих 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, 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 оностороннего 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 оностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

### Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

**4.1.** Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере **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 общей полезной площади составляет **600 058,95 (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 (Делегента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

5

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

**1.3. Многофункциональный комплекс** – Многофункциональный комплекс общежитие-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, владениями Застройщиком и расположенными 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 – Металлические железобетонные.

Класс энергоэффективности –

Сельскохозяйственность – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

**1.4. Объект долевого строительства** – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и вводе 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: 0,00 кв. м.

Площадь комнат, помещений автономного использования, террас, свесов об этаж, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенные в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей являются объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений автономного использования, террас, местоположения Объекта долевого строительства на этаже в 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 приведенная площадь») 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 приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными кадастровыми работами, органами или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной 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 изменении 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 площади Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не претендовать на изменение существующих привязки Объекта долевого строительства и не считать их нарушением градостроительного или качества Объекта долевого строительства.

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

2

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

**11.6.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

**11.7.** Любые изменения и дополнения к Договору осуществляются 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

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Грандосновинвест» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вл. пр. муниципальный округ Хамовники, Лузнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, текстовый этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401061, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	Участник долевого строительства: ООО «Тиньяофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тиньяофф Фонд Строительства Недвижимости Б» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 770401001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
---	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: 600.grandosnovinvest@gmail.com	Адрес электронной почты: a.mishchikov@tiniaoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13
--	--

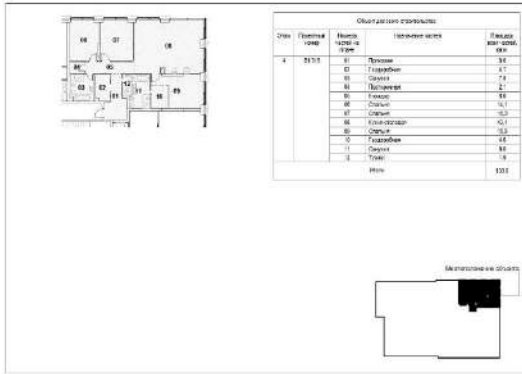
### Подпись Сторон:

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

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

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ...

- Осна. Установки окон/дверей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установки входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы...
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда каркасных...
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении...
- Потолки. бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий...
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток...
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям...
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом...
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, двуквартирная электрическая разводка не выполняется...
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям...
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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



Договор участия в долевом строительстве № LCS/ML/006

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градсоюзинвест» (ООО «СЗ Градсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерти...
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал ДУ», закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительс Недвижимости И» (далее - Фонд)...

Статья 1. Общие положения
1.1. Застройщик - юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее - «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0);...

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. https://min.don.ru/.../a/1063042421467/

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

3.2.3. 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 перепланировкой/переустройством 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 к передаче принять участие в приеме-передаче, поощрившего которого должны быть подтверждены 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, 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 предоставить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «С3 Грандэволюшн») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИИФ Недвижимости и Тинькофф Фокс Строительная Недвижимости И). Includes addresses, phone numbers, and tax IDs.

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

Подписи 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

Architectural plan of the apartment unit with a table of room areas. The table lists rooms like 'Кухня', 'Спальня', 'Ванная' and their respective areas in square meters.

Подписи 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 чистой отделки), выполненных в Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и оштукатурены;
- Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и оштукатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
- Перегородки. Межквартирные стены, межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах 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 оконных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решетчатой вентиляции и кондиционирования предусматривается. Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи 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 № 1С/СВ/11**

город Москва

09 декабря 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюция» (ООО «СЗ Грандэволюция»), место нахождения:** 119270, г. Москва, вид пер. мушкетёрский 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 **Ирины Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Учредителем Ф.О., действующим городом Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777860-077-2022-13-116, с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У.** Закрытым новым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 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 **Махалыова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савлолоевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровны, зарегистрированное в реестре за № 77720-077-2022-6-309, с другой стороны,

при совместном инициативе застройщика «Стройка», а по отдельности – «Стройка», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на нижеследующих:

**Статья 1. Общие положения**

**1.1. Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земли: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0055019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (включая застройку) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Высокое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Детское, 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 денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, градостроительным 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 истребуется 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. Протокол декларации, размещен 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

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

**3.2.4. Внести** изменения в проектную документацию и/или в информационно-облачную базу 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** денежную сумму в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

**3.3.2. До** государственной регистрации права собственности на Объект не проводить ремонт, связанный 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** вести рекламную деятельность, с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежало 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 первую очередь лично или через доверенное лицо, помощника 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 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 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 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 денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

**Многоквартирный дом** – Корпус № А1, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, с 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 межкомнатных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блок и др.)

Материал половых перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18-ти этажных 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, отображенной в графической форме (схема, чертеж) расположено 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 понижающего коэффициента) определены по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определенное Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с обзором, проведенным уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается площадь Цена Договора, проводятся по оценке и, соответственно, площадь площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

О факте изменения площади, 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 электронный копия настоящего Договора.

**11.6.** Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

**11.8. Приложения:**

**11.8.1.** Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> ООО «СЗ Грандэволюция»	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости Ю»
Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вид пер. мушкетёрский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая д. 2, стр. 4	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810	ИНН 7743304590, ОГРН 11977463801388, КПП 774301001
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	р/сч 40701810200000001964 в АО «Фабрика Инвестментс», г. Москва и/сч 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akced@ab-prim.ru	Адрес электронной почты: g.mich@pov@tincoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolutioninvest@gmail.com	тел: +7 (499) 704-06-13

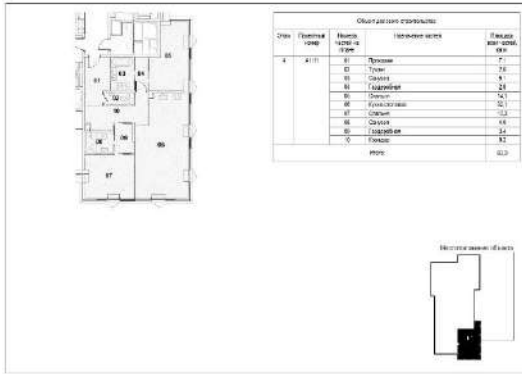
Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	_____	ЛП/Ирек А.М./
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:	_____	М.И. /
		Махалыов С.А./

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LCS/SW/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.

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 трассировки;
- 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 решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Основные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, пожаротренированная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Запуск вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LCS/G1013

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, выдвигая...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости в Санкт-Петербурге» (ООО «СЗ Градостроительство»), место нахождения: 119270, г. Москва, выдвигая...

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); 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 прилегающее земельное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту - «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства. <https://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

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 - 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: 4

Проектный номер: В1.013

Общая площадь: 132,60 кв.м.

Жилая площадь: 42,70 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса - 0,00 кв.м.

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

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

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

О факте внесения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, 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, электронта, пробивку проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные 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 надлежащее исполнение обязательств по описи всех издержек по объектному 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 دادن 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 государственную кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, а в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов.

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

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

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

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

План Объекта долевого строительства

Architectural plan of the apartment unit with a table of room specifications. The table lists room numbers, names, and areas. A small map shows the unit's location within the apartment building.

Подпись Сторон:

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «С3 Грандэволюшн» and Участник долевого строительства: ООО «Ганькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Пиньшофф Фокс Строительс Недвижимости И». It lists addresses and contact information for both parties.

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

Подпись Сторон:

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

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы на устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансирсов;
- 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. 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, пожаротряная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка выходящих коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконовые устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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

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



город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсуоувинвест» (ООО «С3 Грандсуоувинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инд. предпр. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОИРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», и лице Штрейс Анна Михайловна, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Угираровым Ф.С., директором города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-077-2022-13-116, с одной стороны...
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кэпитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (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, филиал доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Махалыова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хаптурдинов Георгием Саволовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированное в реестре за № 77/720-077-2022-4-309, с другой стороны...
при совместной договорной инициативе «Стройник», а по отдельности – «Стройник», заключили настоящий Договор участия в долевого строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

- 1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-005/0193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилищ застройка (населенная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Вывоз отходов (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дипломатич., 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 привлечение денежных средств Участника долевого строительства в соответствии с Договором, гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.
1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020/087-2022 от «26» октября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы.
1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nsoi.mos.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsooinvest.info/.
1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указавшее в преамбуле настоящего Договора, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

- 3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.
3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
3.3. Участник обязуется:
3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переустройством/перестройкой Объекта долевого строительства в т.ч. выполнение механических работ: удаление всех инженерных коммуникаций: электрика, пробивку проемов, шпатель, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).
3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо находящихся им объектов интеллектуальной собственности.
3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в первую очередь 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 содержание Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по объекту долевого строительства и техническому состоянию Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.
3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.
3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться на государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий 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 87 406 090,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Длх платежей устанавливается между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи пятьдесят шесть рублей 14 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.
4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ЦАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), включаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (бенефициару) на следующих условиях:
4.2.1. Эскроу агент: Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ЦАО «Сбербанк»), место

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

- 1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.
Многоквартирный дом – Корпус № С2, однокорпусное, 19-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.
Общая площадь – 12696,4 кв.м.
Материал наружных стен и каркас объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из теплоизоляционных минеральных ватных керамзитовых кладки, Блоки и др.)
Материал внутренних перегородок – Металлические железобетонные.
Класс энергоэффективности – А
Сейсмоустойчивость – менее 5 баллов.
Этажность – 17-ти этажное здание + 2 подземных этажа.
1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.
Основные характеристики Объекта долевого строительства:
Корпус: С2
Этаж: 7
Проектный номер: С2/42
Общая площадь: 126,38 кв.м.
Жилая площадь: 45,30 кв.м.
Количество комнат: 3
Терраса – 0,00 кв.м.
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, балконов об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей принадлежащего объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строении Многофункционального комплекса, определяемые в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).
Адрес, фактический адрес, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых помещений, в том числе террас (с применением применяемого коэффициента) определены на завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с информацией, предоставленной уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Объем Фактической приведенной площади Объекта, склад из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по объекту и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане в Едином государственном реестре недвижимости.

- Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменена конструктивная решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и согласились не принимать к исполнению существенными и значимыми Объекта долевого строительства, а не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.
О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника по мере необходимости. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с

- 11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, подписываемых уполномоченными лицами и подлежат государственной регистрации.
11.8. Приложения:
11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.
11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик and Участник долевого строительства. Contains contact information, addresses, and legal details for both parties.

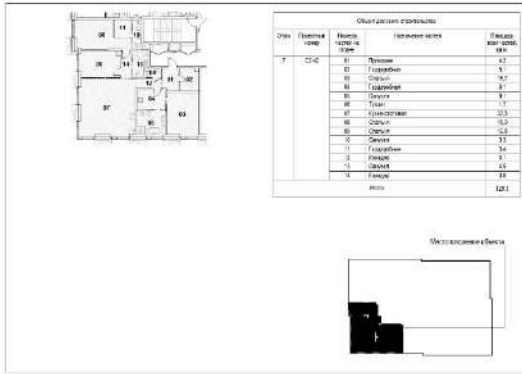
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: aka@nfo@als-pretin.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsooinvest@gmail.com

Подписи Сторон:
от Застройщика: Штрейс А.М.
Представитель по Доверенности: М.П.
Участник долевого строительства: М.П.
Представитель по Доверенности: М.П.

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 строительно-монтажных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/дверей со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- **Полы.** Без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** Бетонные перекрытия 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. Смотровые устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки счетчиков приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, декоративная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Задача вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Окисные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Сливоточные системы.** Монтаж сливоточного листа 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.

15

16



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градсовидавств» (ООО «С3 Градсовидавств»), место нахождения: 119270, г. Москва, Валерг. Муришевский округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код. 77, ОГРН 1127745164234, ИНН 7704802577, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шурега Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 777780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Кредитные ДУ», закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия 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 ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия 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 Кангуровым Георгием Савиловичем, правление исполнителем обязанности нотариуса города Москва Болдырева Прима Александровича, зарегистрированное в реестре за № 777720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, владеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: «многоэтажная жилищная застройка (высотная застройка)» (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Доплатное, 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: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее долевому участнику долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства, <http://min.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <http://gradsoviadvest.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 № 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 образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся по отделке 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 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 именная площадь передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с

1

2



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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электротки, пробитую проемов, ниш, борозд в стенах и перегородках и т.д.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 53 111 688,00 (Пятьдесят три миллиона сто одиннадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической привязанной площади составляет 709 104,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул.
----------------------	--

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «С3 I realtyinvest»</b> Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, индекс г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гинькофф Кэпитал Дев. ЗПИФ Недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств Педакиности Ю»</b> Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
---	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.granvouzinvest@gmail.com.	Адрес электронной почты: g.michalov@hinkoff.ru тел.: +7 (499) 704 66 13
---	---

**Подписи Сторон:**

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

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

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

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

**План Объекта долевого строительства**

Элемент	Площадь, кв. м	Вид	Площадь, кв. м	Площадь, кв. м
1	51,92	Жилая	51,92	51,92
2		Дверной	0,10	0,10
3		Полотенц.	0,10	0,10
4		Сан.	2,80	2,80
5		Кухонн.	0,50	0,50
6		Полотенц.	0,10	0,10
7		Полотенц.	0,10	0,10
8		Сан.	0,10	0,10
9		Лодж.	2,80	2,80

Подписи 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 трансформера;
- Потолки. без утепления, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- 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, поквартирные электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вытяжных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

**Подписи Сторон:**

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LСS/ML/64

город Москва 09 декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюшн» (ООО «С3 Грандэволюшн»), место нахождения: 119270, г. Москва, видтер. муниципальный округ Лужнецкая, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрёве Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Губернатором Ф.О., зарегистрированной в реестре за № 7777804077-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «ЛинкОфф Капитал» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный фонд недвижимости «ЛинкОфф Фонд Строителей Недвижимости» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463961388, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «ЛинкОфф Фонд Строителей Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированное Банком России 17.11.2022 в реестре № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Ириной Александровной, зарегистрированное в реестре за № 7777204777-2022-4-399, с другой стороны, при совместном инициативе именованых «Строитель», а по отдельности «Строитель», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-00650193, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее образование (3.5.1); Долевое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Бизнесовая и сфера услуг (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные районы (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, инб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее движимое имущество Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданский кодекс Российской Федерации, Федеральный закон № 214-ФЗ от 30.12.2004: «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующее документ: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-026487-2022 от «26» января 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьями 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обязаться 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 49 913 850,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6 настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически приведенной площади составляет 620 847,83 (Шестьсот двадцать тысяч сорок семь рублей 83 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

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

Общая площадь – 212856 кв.м.

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

Материал полов высшей категории – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 3

Проектный номер: Е2-064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «фактическая приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получению Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактически приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцом, приведенным в приложениях №1, №2, №3, №4, №5 и №6 к настоящему Договору, осуществляющей кадастровые работы. Объемы фактически приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по оценке и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и площади площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В 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 внесения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса застройщик информирует Участника до передачи Объекта.

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «С3 Грандэволюшн» Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вл.терг. муниципальный округ Лужнецкая, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб. Лужнецкая, д.2, стр.31, ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №4070210538000263222, открыт в подразделении: ПАО «Сбербанк»	Участник долевого строительства: ООО «ЛинкОфф Капитал» Д.У. ЗПИФУ недвижимости «ЛинкОфф Фонд Строителей Недвижимости» (Ильинский) Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайбанк» г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akred@abv-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevolutioninvest@gmail.com	Адрес электронной почты: g.michalov@linkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

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

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

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Table with 4 columns: Этаж (Floor), Пространство (Space), Имя комнаты (Room Name), Площадь комнаты (Room Area), and Итого (Total). It lists rooms like Living room, Kitchen, and Bathroom 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 Грандосиэстивест» (ООО «СЗ Грандосиэстивест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вверт. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, код: 77, ОГРН 1197746164234, ИНН 7704802977, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпирев Анны Михайловны, 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 Строительские Недвижимости 1» (место нахождения: 125122, г. Москва, Голубинский 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 7743304590, правила доверительного управления СПИО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительские Недвижимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Митусуровым Георгием Саволовичем, 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 «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, являющееся на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0065019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); 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 «09» сентября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

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

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания) 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 общедоступно-жилого назначения, состоящий из жилых домов, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, возводимый Застройщиком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу: г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

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

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

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

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

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, 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), местонахождение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенное в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными и изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о 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, электр.проб, прокладку труб, 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 соблюдение 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 переданной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тринадцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**

ООО «С3 Гражданский инвест»

Место нахождения: г. Москва,

Адрес: 119270, г. Москва, вил.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4,

технический этаж, ком. 77

Почтовый адрес: 119270, г. Москва, инб.

Лужнецкая, д.2, стр.81

ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,

КПП 770401001, ОКПО 09109810

Расчетный счет №407028105380900263222, открыт

в подразделении ПАО «Сбербанк»

**Участник долевого строительства:**

ООО «Гинькофф Капитал Д.У. ЗИФ

Недвижимости Ю

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,

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

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское

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

ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388

КПП 774301001

р/с 40701810200000001964

в АО «Райффайенсбанк», г. Москва

к/с 30101810200000000700

БИК 044525760

**Адрес электронной почты для информирования**

**об открытии номинального счета:**

аккредитив@ab-primitiv.ru

Адрес электронной почты для обмена

сообщениями:

ooo.gransouzinvest@gmail.com.

**Адрес электронной почты: g.ushin@ovp.npkof.ru**

**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/HL2/65  
от «09» декабря 2022 года

**План Объекта долевого строительства**

Общая площадь квартиры			
Элемент	Площадь, кв.м.	Назначение	Площадь, кв.м.
11	22,00	Дверной	16
		Вход	1,7
		Спальня	8,7
		Гостиная	14
		Кухня	5,2
		Санузел	3,5
		Ванная	2,0
		Сейф	2,4
		Лоджия	14
		Итого	61,2

**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 оконных рам со стеклопакетом (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы по установленным размерам;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда драждерозы;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены внутренние конвекторы без установки декоративных решёток; решётки не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электромонтажа, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шлейфа 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.



Договор участия в долевом строительстве № LC/СП/2-66

город Москва 09 декабря 2022 года

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

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 (вспомогательная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.4.1); Высокоскоростное (сверхвысокоскоростное) железнодорожное сообщение (3.4.1); Дорожное, 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); Бюрократия и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие движимое имущество Участника долевого строительства...

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/рф, а также на официальном сайте застройщика: https://grandevoninvest.info/.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. изменение межкомнатных перегородок, удаление всех инженерных коммуникаций, электромки, пробойку проемов, ниш, бортов 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 в готовности Объекта в течение пятидесяти рабочих дней с даты уведомления, позволяющего которому должно быть подтверждено нотариально удостоверенное законничество.

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора и подшить 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 несет ответственность по оплате всех платежей, связанных с содержанием владения многоквартирного и технического состояния Объекта (в частности, платежи за содержание помещений, оплату коммунальных услуг, расходы на техническое обслуживание и оздоровление Объекта).

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

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семьсот семьдесят четыре рубля 00 копеек). НДС не облагается. Тем 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 пятьсот восемьдесят шесть рублей 68 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства в оплату услуг Застройщика.

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

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

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № С2, одностороннее, 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 минеральных ватных, керамзитовые кладки, блочк 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 использования, террас, связанных об объекте, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей принадлежащего объектом долевого строительства жилого помещения (комнаты, 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 адрес, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – фактическая приведенная площадь) а также вспомогательных помещений, в том числе (с применением соответствующего коэффициента) определяются на завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с информацией, предоставленной уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исход из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится по факту 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 схема, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признают и соглашаются не принимать во внимание существующими и изменяемыми Объекта долевого строительства, а не считать их нарушением требований о количестве Объекта долевого строительства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик информирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен 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 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 – Отказное согласие готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик: ООО «СЗ Грандэвонжест» and Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал Д.У.». Includes contact details like address, phone numbers, and bank information for the escrow agent.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akk@edv@ab-prime.ru; Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandevoninvest@gmail.com

Подпись Сторон:

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

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

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

Architectural floor plan and a table titled 'Объект долевого строительства' with columns for 'Этаж', 'Площадь пола', 'Видовые характеристики помещений', 'Площадь помещений, кв. м', and 'Итого'.

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Оси. Установка окон/выпуклой со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда 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 тридцать и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроузелка, поквартирные электрические разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Установка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подпись Сторон:

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

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G/11012

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, интерг. муниципальный округ Хованский, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164234, ИНН 7704802677, КПП 770401001, вступившее в дальнейшем «Застройщиком», в лице Штрейфс 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 Стромешес 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 Стромешес Недвижимости» (в дальнейшем – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хангагуровым Георгием Саввичевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Александровны, зарегистрировано в реестре за № 77/720/07-2022-4-399, с другой стороны,

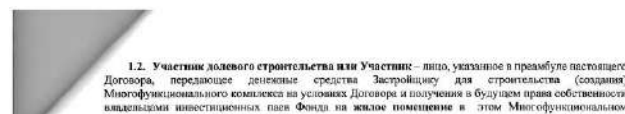
при совместном уполномочии именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключая настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земля: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, 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, размещенная 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), расположенного Объекта долевого строительства за 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 применением понижающего коэффициента) определяются по завершению строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которых рассчитывается жилищная Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта и 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, установленным законодательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности выданных инвестиционных пасов Фонда на Объект в Выписке из Единого государственного реестра недвижимости указывается общая сумма фактических площадей жилого и нежилых помещений, назначенных, обозначенных 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 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: [Escomt\\_Sberbank@svetbank.ru](mailto:Escomt_Sberbank@svetbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 53 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

**1.7. Общие имущество** – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты 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 скрепления и благоустройства.

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

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

**1.8. Соплинения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, 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 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 в период и в сроки, определенные Договором.

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

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

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

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

**2.3.** Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не 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 правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о возможности инвестирования прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
- о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных пасов 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 пасов Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и поняты ему полностью.

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

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

**3.1. Застройщик обязуется:**

**3.1.1.** Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных и/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 возникновение у третьих лиц прав на Объект.

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

**3.1.4.** Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственную 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 уведомлении или отписке Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

**3.2.2.** Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

**3.2.3.** Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных пасов 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 внесенных соответствующих изменений в проектное декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

**3.3. Участник обязуется:**

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

**3.3.2.** До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, шпатель, борозд 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, наименование которого должно быть подтверждено нотариально удостоверенной доверенностью.

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

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

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

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

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

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

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

**4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей исчисления между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.1. 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»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных**

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

Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escomt_Sberbank@svetbank.ru">Escomt_Sberbank@svetbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 53 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
4.2.1. Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящегося Недвижимости»
Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосновность»
4.2.2. Депонируемая сумма:	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000623222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7. Бенефициар и/или Депонент признают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевой собственности, разработанным 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).	
4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>
4.3. Порядок оплаты Цены Договора:	
4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 78 270 725,00 (Семьдесят восемь	

миллионов 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 эскаро, указанный в п. 4.2 Договора.

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

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

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

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

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликацию) Застройщик направляет Участнику деловое 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 деловое строительство уведомление о необходимости проведения денежных средств (и реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении).

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

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

4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уведомлением Участника от 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 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 павк 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 любую без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав собственности владельца инвестиционных павк Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8 Договора – одновременно подать в орган регистрации прав заявления о вводе в эксплуатацию Объекта в залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

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

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

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.8. Вне зависимости от наличия возмещения Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условии полной оплаты Участником Цены Договора.

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

7

8

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:

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

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

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Протоколе №1 к Договору) в пределах 3% (Три процента) и большую или меньшую сторону;
- в) использование по внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов по внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или неисполнения отсрочкой 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 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 приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9

10



Статья 7. Особые условия

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

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

Один оригинальный экземпляр договора (соглашения) уступки права требования должен быть передан Застройщику Участником в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты 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, в целях образования из него земельного участка непорочно 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 действий, связанных с изменением характеристик земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и вышеуказанных целей;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям земельного участка, и строениях (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 Событиями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, сфотографированного подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующим адресам:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grandouzinvest@gmail.com,
  - Адрес электронной почты Участника: glushchirva@inbox.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 Сторонами по индивидуальную адресу, по e-адресу адрес 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 уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороне.
- 7.3.4. Порядок обмена Событиями, 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 Событиями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных писем с уведомлением и описью вложений Почтой России, либо курьером (парочно). Указанные События должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться врученным.

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 почтовым отделением любому лицу, принявшему указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого уведомления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

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

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

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

Статья 9. Ответственность Сторон

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

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

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, Участник имеет право взыскать с Застройщика неустойку (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 приемный вид (оплачивает стоимость восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

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

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

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (взыскании) убытков, штрафов, пеней, неустойки, процентов) в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предоставляется к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал», являющемуся Обществом с ограниченной ответственностью «Тинкофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут опираться на счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник заявляет добровольно и 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, под, сведения о семейной принадлежности, 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 змс-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений и мобильным приложением, разработанным Застройщиком, на получение змс-рассылки, уведомлений по электронной почте, двоек по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций) с совершением с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансфертную передачу), в том числе органе государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обслуживание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе по поручению Застройщиком) обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих участвовавшие в упрощенном процессе исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайт заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, 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, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия 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 неисполнением, разрешаются в обязательном порядке досудебном претензионном порядке. Срок рассмотрения претензий - в течение 1 (одного) месяца с момента получения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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


11.8. Приложения:


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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

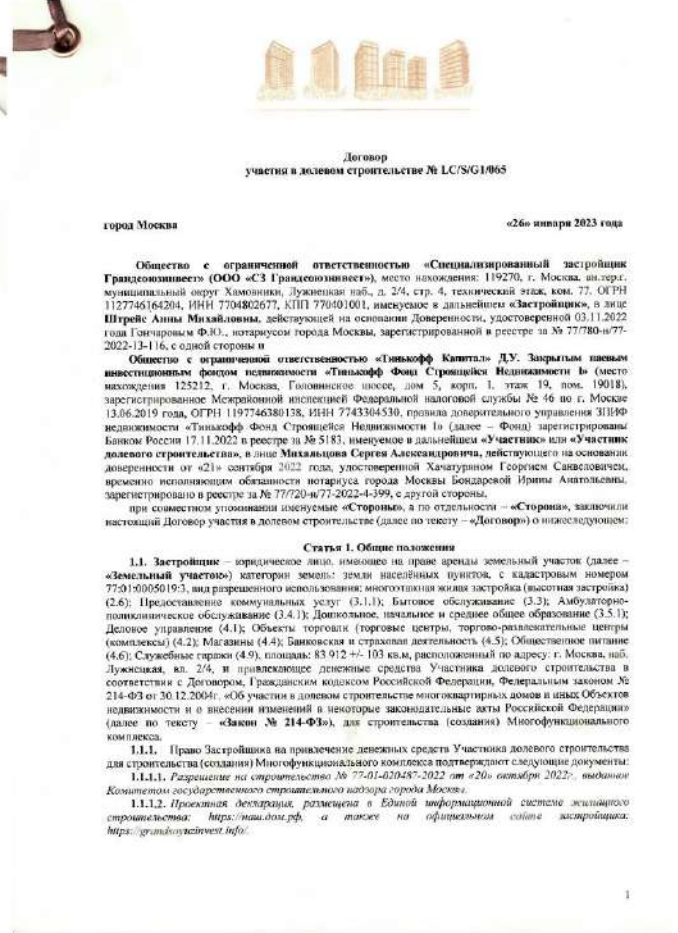
<b>Застройщик:</b> ООО «С3 Гражданозвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вилер., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.4. ИНН 770480277, ОГРН 1127746164204, КПП 77041001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк.	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Тинкофф Капитал» Д.У. ВИНФ недвижимость - Тинкофф Фонд Структуры Недвижимости По Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Подольское 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 77430101 r/c 407018102000000101964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: <a href="mailto:akkreditiv@abp-premium.ru">akkreditiv@abp-premium.ru</a> Адрес электронной почты для обмена сообщениями: <a href="mailto:ooo.grandouzinvest@gmail.com">ooo.grandouzinvest@gmail.com</a> .	Адрес электронной почты: <a href="mailto:glushchirva@inbox.ru">glushchirva@inbox.ru</a> тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:  Шрепс А.М.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  Дикальков С.А.

13



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 объекты инвестиционных пасов 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 № П1, 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 полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А  
Сейсмостойкость – не менее 5 баллов.  
Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

1.4. Объект долевого строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса.  
Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: В1  
Этаж: 10  
Проектный номер: В1/065  
Общая площадь: 92,00 кв.м.  
Жилая площадь: 29,50 кв.м.  
Количество комнат: 2  
Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного Многофункционального комплекса 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: Ecsrow\_Sberbank@sbberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 53 50 – для мобильных и городских, в шесть строк 4 настоящего Договора.

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

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

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

**Статья 2. Предмет договора**

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

Передача Объекта Застройщиком Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не позднее 03 декабря 2027 года, при условии надлежащего исполнения Участником обязательств по Договору в полном объеме.

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

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

- 2.5.1. До подписания Договора получил от Застройщика всю необходимую, полную, достоверную и удовлетворяющую Участника информацию, включая, но не ограничиваясь:
  - о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
  - о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
  - о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
  - о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;
  - о моменте возникновения права собственности владельца инвестиционных пасов 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 пасов Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.

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

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

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

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

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

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

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

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

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

3.2. **Застройщик вправе:**

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

3.2.4. Вносить изменения в проектные документы плана в информационно о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектный декларацию и опубликование их в порядке и сроки, установленные Законом №214-ФЗ.

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

3.3. **Участник обязуется:**

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

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо иным образом к рекламе интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Table with 4 columns: ID, Description, Agent/Donor, Beneficiary. Rows 4.2.1 to 4.2.8 detailing account information, amounts, and terms.

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 71 638 475,00 (Семьдесят один миллион шестьсот тридцать восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трёх) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2.3. 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 упоминанного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2002 № 177-ФЗ «Об страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации прав собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить Договор Счета эскроу с другим упоминанным 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 пересчету в следующем порядке:

4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит пересчету 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.

4.6.2. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта отличается меньше Проектной приведенной площади Объекта, итоговая Цена Договора подлежит пересчету 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.

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.

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

4.9. 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 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 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 без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельца инвестиционных планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора – односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

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

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленном настоящим Договором порядке является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приему Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение которого влечет за собой сохранение проведения срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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 несоответствием исполнению 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) указание на наличие Неущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
б) расхождение Проектной приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 3% (Три процента) в большую или меньшую сторону;
в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
г) несоответствия и несогласия дефектов природных отколованных материалов во внутренней отделке;
д) внесение Застройщиком изменений в проектно 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 своим силами.

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

5.14. В случае уклонения или неотвратимого отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом все уклонения Участника от принятия Объекта полагается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Сенька Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться неотвратимым отказом от подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возникает обязанность по внесению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующий доли в общих издержках (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 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 доказано, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие непредвиденного 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.

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

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

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

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен 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 зротовых и безналичных денежных средств на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

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

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями: Сообщения принимаются в виде текстовых файлов, содержащих сканированную копию документа, собственноручно подписанного соответствующим лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующему адресу:

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grisnovinvest@gmail.com;
- Адрес электронной почты Участника: g.mak@pro24info.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 они поступили лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.

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

7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
- Досудебные претензии и ответы на них;
- Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз;

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

7.4.1. При доставке курьером (наркою) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получителем в курьерской службе Стороны-получителя о получении;
7.4.2. При доставке почтовым отправлением – в день вручения почтовым отправлением либо вручения 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 возврата работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата почтовым отправлением в пункте уведомления по адресу, указанному в Договоре.

**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 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 за счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк, Договор Счета открыт должен содержать информацию о банковском счете депозита, на который перечисляются денежные средства.

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

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора в случае, если Участником не будут поданы индивидуальные условия договора счета закрою и/или не будет открыт счет закрою у Укрэо-банка. 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 неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной трехсотой годового процента 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 (пени) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

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

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

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

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

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

9.7. Материальные санкции (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 зв-рассылки, звонком по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику по указанному в Договоре адресу электронной почты, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством пуш-уведомлений в мобильном приложении, разработанных Застройщиком, на получение зв-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонком по телефону от Застройщика. Обработка персональных данных представляет собой автоматизацию (интерпретацию) 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, обеспечивающей, выполняющей, указанные, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контрольным и иным органам, управляющим организациями, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим законные расследования, обслуживающим Объекты, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и управление процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта застройки и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляли 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 основании правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

**Статья 11. Заключительные положения**

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

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

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

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

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

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации 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 Грандэмоуинвест»  
 Место нахождения: г. Москва.  
 Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, в.2, стр.81  
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
 Расчетный счет №40702810538040263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк

**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 7743304530, ОГРН 1197746380138  
 КПП 774301001  
 рс 40701810200000001964  
 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
 к/с 30101810200000000700  
 БИК 044525700

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

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

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


Подписи Сторон

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

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

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

**План Объекта долевого строительства**



Этаж	Подполье	Этаж	Итого полезная площадь
00	В-101	01	10,2
		02	4,9
		03	2,5
		04	1,8
		05	1,4
		06	1,4
		07	1,4
		08	1,4
		09	1,4
		10	1,4
		11	1,4
		12	1,4
		13	1,4
		14	1,4
		15	1,4
		16	1,4
		17	1,4
		18	1,4
		19	1,4
		20	1,4
		21	1,4
		22	1,4
		23	1,4
		24	1,4
		25	1,4
		26	1,4
		27	1,4
		28	1,4
		29	1,4
		30	1,4
		31	1,4
		32	1,4
		33	1,4
		34	1,4
		35	1,4
		36	1,4
		37	1,4
		38	1,4
		39	1,4
		40	1,4
		41	1,4
		42	1,4
		43	1,4
		44	1,4
		45	1,4
		46	1,4
		47	1,4
		48	1,4
		49	1,4
		50	1,4
		51	1,4
		52	1,4
		53	1,4
		54	1,4
		55	1,4
		56	1,4
		57	1,4
		58	1,4
		59	1,4
		60	1,4
		61	1,4
		62	1,4
		63	1,4
		64	1,4
		65	1,4
		66	1,4
		67	1,4
		68	1,4
		69	1,4
		70	1,4
		71	1,4
		72	1,4
		73	1,4
		74	1,4
		75	1,4
		76	1,4
		77	1,4
		78	1,4
		79	1,4
		80	1,4
		81	1,4
		82	1,4
		83	1,4
		84	1,4
		85	1,4
		86	1,4
		87	1,4
		88	1,4
		89	1,4
		90	1,4
		91	1,4
		92	1,4
		93	1,4
		94	1,4
		95	1,4
		96	1,4
		97	1,4
		98	1,4
		99	1,4
		100	1,4

Подписи Сторон

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

Участник долевого строительства:  
 /Михальков С.А./

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

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

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

- **Основа.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконников 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 транслюкс;
- **Полы.** без стяжки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетоне исполняются;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделочные.** Установлены встроенные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению. Специальные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж систем канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного вводно-распределительного устройства; локаторная электросеть разводка не выполняется;
- **Вентилиция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шпота без разводки по помещению.

Подписи Сторон

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

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

МОЦ района Басманный  
 (ФЛП) После выдачи свидетельства о 13 ст. 2  
 Создане электронного образа документа  
 Ф.И.О. *Сидорова Е.В.* подпись *Е.В.*  
 Дата: *28.01.2023*

ABSOLUTE  
 КОМПЬЮТЕРНО-ПОЛИГРАФИЧЕСКИЙ ЦЕНТР

Подписи Сторон

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

Участник долевого строительства:  
 /Михальков С.А./



**Договор участия в долевом строительстве № LC/SN/L2/27**

город Москва

«26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости № 1» (место нахождения: 125216, г. Москва, Полковническое шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 9018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743394530, правами доверительного управления 31.08.2022 года, ОГРН 1197746380138, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловна Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хазитуровым Георгием Савельевичем, именуемый настоящим договором города Москва Бондаревской Ирины Анастольны, 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 населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.0); Предоставляет коммунальные услуги (3.1.1); Вытвое обслуживание (3.3); Автозаправочное-полиграфическое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежурное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные питание (4.6); Службные здания (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

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

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

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

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий 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 № 1491), место нахождения: г. Москва, адрес: 119997, г. Москва, ул. Вязовая, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow\\_Sberbank@sberbank.ru](mailto:Escrow_Sberbank@sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

**Статья 2. Предмет договора**

2.1. По Договору Застройщик 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 сроки, определенные Договором.

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

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

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

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

1.3. **Многофункциональный комплекс** – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м., вольевой 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 монокричных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал несущих перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Себестоимость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 5

Проектный номер: С2/27

Общая площадь: 60,70 кв.м.

Жилая площадь: 15,10 кв.м.

Количество комнат: 1

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу каждой жилого объекта долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, чердак), местонахождение Объекта жилого строительства на этаже и строящегося Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашались не признавать 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.

2.2. Договор, указанный в Приложении №1 и Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в сроки, установленные Приложением №2 к Договору.

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и реалье работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

- о моменте возникновения права собственности владельца инвестиционных паев Фонда на Объект долевого строительства;

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

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

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

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

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

3.1. **Застройщик обязуется:**

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных или привлеченных денежных средств, правомерно полученных, 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 принимать 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, характеристиками и качеством которого соответствует условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

3.2. **Застройщик вправе:**

3.2.1. При уклонении или отказе Участника от приема 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.





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 назначенное, в частности, defects 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 исполнения Участником обязательств по Акту приема-передачи и приемки Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) порывание Фактической привлекенной площади Объекта (указанной в Акте приема-расходование Фактической привлекенной площади (указанной в Протоколе №1 в передаче) относительно Проектной привлекенной площади (указанной в Протоколе №1 в передаче) в пределах 5% (Пяти 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 несостыковки дефектов природных отделочных материалов во 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 исполнения обязательств по передаче Объекта и подписанию Акта приема-передачи в одностороннем порядке Акта приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Смысла Участника по отсутствию, переименование 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 описом вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

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

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

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

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи в Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также возмещение обязанности по несению расходов на эксплуатацию Объекта и соответствующей доли в общем имуществе (заключая имущество 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.

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 наличием недостатков (дефектов) 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 он 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 участнику инструкций по эксплуатации Объекта долевого строительства в части 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 в праве, в порядке, предусмотренном Законом №18-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования по Договору Стороны несут в равной мере в порядке, установленном 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 со даты 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 обращение земельных участков на Земельного участка (в том числе раздела, объединения, перераспределение, выдела), на котором по Договору осуществляется строительство Многофункционального комплекса. Участник согласен:

- на образование земельных участков (в том числе раздела, объединения, перераспределение, выдела) на Земельного участка, в связи с образованием из него земельного участка непосредственно или посредством Многофункционального комплекса и привязкой 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 вправе передать по электронной почте, указанной в п. 7.3.1. Договора, копии документов, подтверждающих исполнение обязательств по Договору.

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

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

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

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

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

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

- 7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получителем; и курьера с отметкой Стороной-получителем о получении;
- 7.4.2. при доставке почтой с уведомлением - в день вручения описи вложения - в день вручения почтовым отправлением любому лицу, принявшему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящее время уведомление должно направляться Сторонами по адресам, указанным в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8.3. 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.

8.4. Застройщик вправе и срок, предусмотренный действующим законодательством, 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 обязательства или ненадлежащим образом исполнявшая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участник уведомляет Застройщику 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. Нарушение обязательств непреодолимой силой, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождает Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. 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 ограничены в Обществе с ограниченной ответственностью «Гипсофф

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

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства
10.1. Персональные данные Участника (предоставляемые Участником Застройщику в рамках конфиденциальности. По окончании Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» и целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления 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), трансфер данных, обработку, удаление, уничтожение, блокирование, аннулирование, ограничение, предоставление доступа, защиту, обработку персональных данных, осуществление любых иных действий с персональными данными, контроль за исполнением субъектом персональных данных, хранение, уничтожение и восстановление информации об обработке персональных данных, включая перечень обработанных персональных данных, сведения об источнике информации, перечень организаций, осуществляющих сбор персональных данных, перечень получателей персональных данных, информацию о доверенности, переданной субъектом персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе получением Застройщиком обработки персональных данных) третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и налоговым органам, управляющей организации, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядоченное и управление процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил) в соответствии с настоящим пунктом Договора, организацией, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании существующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

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

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не 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) 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

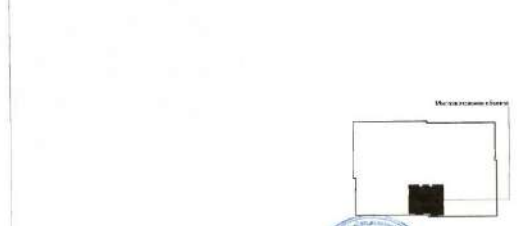
Застройщик: ООО «С3 Грандеозинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр.4, технический этаж, пом. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 77/04802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, 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 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
р/с 4070181020000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 3010181020000000700
БИК 044523700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: 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.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Митчеллов С.А.

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.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Митчеллов С.А.

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/8/HL2/27 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Осуш. Установка окон/дверей из стеклопакетов (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 помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

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



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, пом. 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 «Тинькофф Капитал Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голенищевское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380338, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ИИФФ недвижимости «Тинькофф Фонда 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 Ириис Анапаловичем, 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); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковские и страховые деятельности (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9); и/или иные, 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-029487-2022 от «26» января 2022г. выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства. <http://tms.dostoprf.ru> и также на официальном сайте застройщика: <http://realty.tincoff.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 общественного 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: Е1/020  
Общая площадь: 82,49 кв.м.  
Жилая площадь: 36,50 кв.м.  
Количество комнат: 2  
Терраса – 0,00 кв.м.

Планы комнат, 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 взаимно смежного 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 поэтажного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим 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 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, Застройщик предоставляет Участнику до передачи Объекта, может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашались не признавать 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 подтверждает Участнику 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 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 (эскро-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@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 имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или жилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения в Многофункциональном комплексе, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного помещения в Многофункциональном комплексе: оборудование (техническое ПО/аппарат), крыши, ограждение несущие и несущие конструкции 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 (инвестиционный паев) в Общем имуществе понимается доля в праве собственности на Общее имущество, которая будет неотделимо принадлежать владельцам инвестиционных паев Фонда, как собственникам Объекта долевого строительства, на праве общей долевой собственности, и которая рассчитана пропорционально площади Объекта долевого строительства.

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

Статья 2. Предмет договора

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

Перевод Общего имущества Застройщику 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 существенными нарушениями требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет 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 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 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, строительств-нонужных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключением договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.

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

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

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

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

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

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

3.2. **Участник вправе:**

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. **Участник обязуется:**

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

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

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполнителем или объектом интеллектуальной собственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в передаче вступить владеть 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 обслуживанию надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещений, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе 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 стоимость 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. Длй цены 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» (соединяющее 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 Грандсоюзинвест»
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 платежи, связанные с перечислением денежных средств в установленном пункте 4.2. 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.

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

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

4.5. Если в отношении депонируемого банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой 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 Акте приема-передачи Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:

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

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

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

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

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

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

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

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

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправе в одностороннем порядке сформировать и направлять 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 выполняется 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 владельца инвестиционных планов Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8. Договора, - о государственной пошлиной 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 отделочных материалов по эксплуатации Объекта долевого строительства (п.1.1. п.1. ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой 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 должны устранены в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказываться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, а также устранить Несущественные Дефекты самостоятельно.

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

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

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

5.13. Стороны согласовали, что несоблюдением сроков участия от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) уклонение в наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пять процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без указания процента отклонения;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом подписанием Участником в Акте приема-передачи Объекта, не подписанном в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов, Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если односторонний акт подписан участником в течение срока, указанного в уведомлении о готовности Объекта к передаче, а в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

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

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

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

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

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

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходит риск случайной гибели или повреждения Объекта, а также 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 гарантирует и соглашается 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 привлеченным по третьему лицу, а также, если недостаток (дефект) Объекта возник вследствие нарушения 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 подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную кадастровую регистрацию 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.

Если 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 неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

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

- 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 строительс (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.grandsoutherninvest@gmail.com.
    - Адрес электронной почты Участника: g.michalov@tinkoff.ru.
  - 7.3.2. Сообщения, направленные по адресам электронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора, считаются полученными в день направления. Сообщение также считается доставленным в тек. случаях, если оно поступило лицу, которому оно направлено (адресату), но по обстоятельствам, зависящим от него, адресат не ознакомился с ним.
  - 7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, содержащего сообщения и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.
  - 7.3.4. Порядок обмена Сообщениями, указанный в настоящем п. 7.3. Договора, не распространяется на:
    - Досудебные претензии и ответы на них;
    - Судебные документы, уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

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

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

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

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

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

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

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

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

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

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», 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, уведомления 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 организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирующие, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и исполнительным органам, уполномоченным организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечения доступа, управление и упорядочение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта жилищных и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующими на основе соответствующих договоров, заключенных в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

10.2. Указанные в настоящем пункте согласия 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, проводится в установленном законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

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

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. Адреса и реквизиты Сторон**

<b>Застройщик:</b> ООО «С1 Грандэкоинвест» Место нахождения: г. Москва, адрес: 119270, г. Москва, ин.тер., муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКДЛО 09109810 Расчетный счет 54090281053800263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Тинькофф Капитал» ДУ. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительства Недвижимости Ы» 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 7745304530, ОГРН 3197746380138 КПП 774301001 р/с: 0701810200000001064 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва ис: 3010181020000000700 БИК: 044525700
--	--

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: [akkreditiv@aba-premium.ru](mailto:akkreditiv@aba-premium.ru)  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: [ooo.grandinvest@gmail.com](mailto:ooo.grandinvest@gmail.com).

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

Подпись Сторон:

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

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

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

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Участник (ФИО)	Площадь общей площади, кв. м	Площадь полезной площади, кв. м
1	101	4,8	4,8
	102	4,8	4,8
	103	4,8	4,8
	104	4,8	4,8
	105	4,8	4,8
	106	4,8	4,8
	107	4,8	4,8
	108	4,8	4,8
	109	4,8	4,8
	110	4,8	4,8

Подпись Сторон:

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

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка 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 коллекторы без установки декоративных решеток;
- Водоснабжение. выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконных устройств;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконных приборов и инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, 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.

Подпись Стороны:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Штрейк А.М./ М.П.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Митяев С.А./ М.П.



15

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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранд-Инвест» (ООО «СЗ Гранд-Инвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-тер-муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице 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 Митяев С.А. Сергеевич, 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 77:01:005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.8). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Выгосное обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающее денежное средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020497-2022 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://nashdom.mos.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandinvestinvest.ru/.

1

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, 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, термочаще 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: 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 или Объекты долевого строительства, отображенный в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей выполняемых объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная привязка к площадке»).

Адрес, фактический номер characterization 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, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

2

Участник уведомлен и согласен с тем, что фактическая 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, соответствие построенного Многофункционального комплекса проектно-строительному плану земельного участка и проектной документации.

1.6. Унитарное 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 расположен Многофункциональный комплекс, определяется в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

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

1.8. Сопоставления – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направленные 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 владельца инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг;

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. владение межквартирных перегородок, разрывом всех инженерных коммуникаций, электрики, пробкую прорезом, нив, бороза в стенах и перегородках и т.д.).

3.3.3. Не вносить дополнительную информацию и использовать коммерческое обозначение Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежавших Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и 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 укаанный 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, описанная 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»), заключаемый для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если содержание 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 режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

- о правах 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.

Table with 2 columns: Field Name and Value. Fields include: Эскроу-агент, Депонент, Бенефициар, Депонируемая сумма, Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования, Срок условного депонирования денежных средств, Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы, Срок перечисления депонируемой суммы, Основание прекращения условного депонирования денежных средств.

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. Прогнозы на сумму взносов 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 в отношении Объекта, 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 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 Застраховщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застраховщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застраховщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застраховщик направляет Участнику делового строительства 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 владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застраховщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных в п. 4.8 Договора – одновременной подачей в орган регистрации прав заявления об 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 носителях затрат по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застраховщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае экзотричной 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 экзотричной 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 делового строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о параметрах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, п.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

- оформлением Акта приема-передачи (в том числе одностороннего Акта приема-передачи), и/или
- иными обстоятельствами, предусмотренными Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

5.4. Застраховщик в сроки, предусмотренные 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. Коллапсный 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 присутствовать к его приемке 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) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное прощение срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

5.9. В случае если в Объекте имеются какие-либо дефекты, которые препятствуют использованию Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражены перечень таких Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказаться от приема Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора в компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказываться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующими 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 импортированным 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% (Три процентов) в большую или меньшую сторону;
- использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застраховщика без указания качества отделки;
- неисполнения и устранения дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- внесение Застраховщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или импортированного 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 подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застраховщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если операторы почтовой связи письменно возвращено в 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 Застраховщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застраховщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застраховщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

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

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

Статья 6. Качество Объекта. Гарантии качества

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

6.2. Гарантийный срок на Объект, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав переданного Участнику 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 Застраховщик.

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

6.5. Застраховщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, иных обязательных требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных действующим законодательством 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 вносят в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

Одну оригинальную копию договора (соглашения) уступки права требования доложить передатчику Застройщику Участником или третьим лицам, 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. Все ответственность за последствие неисполнения данного обязательства лежит на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в период действия Договора может быть проведено образование земельных участков из Земельного участка (в том числе раздела, объединения, 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 или иных Объектов (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) и выделенных частей;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определяют следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.grassouzinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: g.mishirov@tincoff.ru.

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

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

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

- Досудебные претензии и оспаривание на сайт;
- Судебные документы; уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертиз.

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

7.4.1. при доставке курьером (парочно) Стороной-отправителя - в день приема уведомления Стороной-получателем 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, приравняемому указанное отправителем по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

отказа от проекта такого уведомления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителем в связи с истечением срока доставки.

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

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

8.3. Застройщик вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения обязательств по Договору в случае, если Участником не будут подписаны индивидуальные условия договора счета эскроу и/или не будет открыт счет эскроу у Эскроу-агента. В том случае обязательства по Договору прекращаются со дня направления Застройщиком Участнику уведомления об одностороннем отказе от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренном ч.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 подалкин несут все затраты по приведению Объекта долевого строительства в прежний вид (оплата затрат стоимости восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

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

9.5. Наступление обязательств по исполнению обязательств, т.е. чрезвычайных и непредостережимых при данных условиях обязательств: 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 обязательствам не относятся нарушения обязательств со стороны контрагента должника, отсутствие на рынке нужных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

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

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

Капитала, односторонне Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оспариваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Полным именем Договора будет доверительно и союзное 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 звонков-рассылки, звонком по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством уведомления в мобильном приложении, разработчиком Застройщиком, на получение звонков-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонком по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе с передачей) Застройщиком обработать персональные данные) 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 эксплуатации 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 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 Градсоюзинвест»</p> <p>Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, ин-тер. г. 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 770401091, ОКЮ 091099810 Расчетный счет: №40702810538000263222, открытый в попорядке: ПАО Сбербанк</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b> ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗНИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Недвижимости Ю»</p> <p>Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018, ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700</p>
---	--

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

Подпись Сторон:

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

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:  / Штрей А.М./



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.

Минимартирный дом – Корпус № 6, трехсекционный жилой здание переменного этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стеной из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал внутренних перегородок – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных 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: 71,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая привативная 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 привативной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровый учет в режиме реального времени.

Площадь фактически привативной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отъезда и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик 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, 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 владения инвестиционных паев Фонда на Объект в Едином государственном реестре недвижимости указывается общая суммарная фактическая площадь жилого и вспомогательного назначения, обременяемая как ипотекой.

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

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

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow\_Sberbank@dsbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, в 800 555 5140 – для мобильных телефонов и городских, в сетях связи 4-х классов договора.

1.7. Общие имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частью квартир 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 (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в Многофункциональном комплексе за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен Многофункциональный комплекс, с элементами озеленения и благоустройства.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен Многофункциональный комплекс, определяются и соответствуют с требованиями земельного законодательства и законодательства в 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 общей долевой собственности.

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

Статья 2. Предмет договора

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

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

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

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании адресе и месте нахождения в режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

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

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

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

3.1.5. Нессти расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату 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 заключении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. Участника обязуются:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/перестройкой Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, removal всех инженерных коммуникаций, электрики, пробную проемку, или, борозд в стенах и перегородки и т.д.).

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

3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче 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, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 51 570 000,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленного пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактически приведенной площади составляет 642 234,16 (Шестсот сорок две тысячи девятьсот сорок четыре рубля 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	<p><b>Эскроу-агент:</b></p> <p>Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esctov_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)</p> <p><b>Депонент:</b></p> <p>ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости I»</p> <p><b>Бенефициар:</b></p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест»</p>	
4.2.2.	<p><b>Депонируемая сумма:</b> 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)</p>	
4.2.3.	<p><b>Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b> в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.</p>	
4.2.4.	<p><b>Срок условного депонирования денежных средств:</b> дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.</p>	
4.2.5.	<p><b>Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонируемой суммы:</b> Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.</p>	
4.2.6.	<p><b>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: 4070281053800203222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»</p>	
4.2.7.	<p>Бенефициар и/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).</p>	
4.2.8.	<p><b>Основания прекращения условного депонирования денежных средств:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- истечение срока условного депонирования;</li> <li>- перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>- прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>- возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>	

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

**4.3.1.** Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек) в течение 3 (трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

**4.9.** Государственная регистрация права собственности владельца инвестиционных 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 бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в размере, установленном законодательством Российской Федерации. В случае электронной регистрации Договора и дополнительных соглашений расходы по оплате государственной пошлины несет Застройщик.

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

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, среде службы Объекта долевого строительства и ввозимых в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, а также (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-ФЗ).

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

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

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

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

**5.8.** Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе послать 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

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

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

**4.6.1.** В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и 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 долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

**4.6.2.** В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта 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 долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем уведомлении.

**4.7.** 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 неисполнение Участником обязательств по преданию окончательного расчета в соответствии с п. 4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

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

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

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранить Существенные Дефекты самостоятельно.

**5.10.** Участник долевого строительства не вправе 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 – «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 отказываться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустраняемые 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 Неустраняемых Дефектов) процедура приема Объекта может не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей дефектной ведомости.

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

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

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

- а) уклонение от введения Неустраняемых 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 соответствия дефектов природного 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 внесению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своим 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 понаследует: 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 инвентаризационной 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 приема 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 усложнении 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 в готовности Объекта к передаче, либо если оператор почтовой связи письмом возвращает с сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

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

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

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

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

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

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, нарушающих требования технических регламентов, градостроительных регламентов, иных актов, требований к процессу эксплуатации Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий или вследствие ненадлежащего ремонта, проведенного самим Участником или привлеченным им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией по эксплуатации Объекта долевого строительства правил и условий эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

**Статья 7. Общие условия**

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

отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Уведомление в настоящее время уведомление должно направляться Сторонами по адресу, указанному в статье 12 настоящего Договора.

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренным Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

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

8.2. В случае если Застройщик надлежащим образом исполняет свои обязательства перед Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требованиям и Застройщик. Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора по введённым в действие условиям.

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

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

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

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты по повреждению Объекта долевого строительства в период и/или после сдачи стоимости восстановительных работ), а также Застройщик вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двадцати процентов от итоговой Цены Договора.

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

9.5. Исполнительные обязанности непersonальной силы, т.е. чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельства: стихийных бедствий, эпидемий, вводный 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 непersonальной силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (выплате) убытков, штрафов, пеня, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору претерпевают к Обществу с ограниченной ответственностью «Гинкхوف Капитал»

Услуга права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Законом №218-ФЗ. Расходы по государственной регистрации договора (соглашения) услуги права требования по Договору Стороны несут в размере и порядке согласно действующему законодательству Российской Федерации.

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

7.2. Участник подтверждает, что уведомлен о том, что в первую очередь 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/владельца Застройщика на вновь образованный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, а в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий период обмена Сопровождающим:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: obo.gorodovinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: t.michirpov@tincof.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 вышеуказанному адресу, но с иного адреса электронной почты, не указанного в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой Стороной. Сообщения, направленные без приложения сканированной копии документа, сопровождающего Сообщения и подписанного уполномоченным лицом Стороны, также не считаются доставленными другой Стороной.

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

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

7.4. Обмен Сообщениями, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заявки вместе с уведомлением и оригиналом вложенной Почтой России, либо курьером (парочью). 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 (парочью) Стороной-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;

7.4.2. при доставке почтой с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, признающему указанное содержание по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

Клианта, оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Гинкхوف Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписавшим Договор Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, образование или семейное положение, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставляемых Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств связи), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления запис-расписки, звонок по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение zip-расписки, уведомления по электронной почте, звонком по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций) с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональных данных и исполнением операций автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая: сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, актуализацию), изменение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечение, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возмозжностью передачи указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контрольным и иным лицам (банкам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим участникам возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и улучшение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайт заселения и иных подобных ресурсов), в процессе использования которых Участнику подлежат свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставлено в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

**Статья 11. Заключительные положения**

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

11.2. При разрешении споров Стороны руководствуются Договором, а в случаях, не предусмотренных Договором, действующим законодательством Российской Федерации, не влечет недействительности (ничтожности) отсылку к условиям 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 (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 «СЗ Грандэкоинвест»

Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, в/тер.г. муниципальный округ Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж: пом. 77  
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

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

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1»  
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19 пом.19018.  
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
КПП 774301001  
р/с: 4070181020000001964  
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
с/с: 3010181026000000700  
БИК 044525700

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

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:

Игорей А.М./ М.П.  
Михаил 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

Architectural floor plan of the object and a table of apartment characteristics.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:

Игорей А.М./ М.П.  
Михаил 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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

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

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подпись Стороны:

Игорей А.М./ М.П.  
Михаил С.А./ М.П.

Handwritten signature and stamp at the bottom of the document.



Договор
участия в долевом строительстве № LCS/ML/131

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градостроительство» (ООО «СЗ Градостроительство») место нахождения: 119270, г. Москва, ин. пер....

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 1901Б)...

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 (многоэтажная застройка)...

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 № 77-01-020-187-2022 от «26» января 2023 г., выданное Комитетом государственного строительства города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://rosstat.gov.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://gradstroyinvest.info.

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторону, но не более чем на 3 (Три) процента.

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

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

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

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (государственная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1401), место нахождения: г. Москва, адрес: 119997, г. Москва, ул. Павловская, д. 19; адрес электронной почты: Esgrow.Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, а также в рамках 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

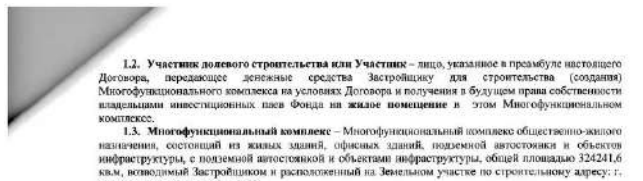
Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройщик обязуется своим силами 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 Участнику обещается уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в срок, определенные Договором.

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

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

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



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 им доли в Фонде на жилье помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

1.4. Многоквартирный дом – Корпус № Б, трехэтажное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – ниже 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Б. Этаж: 3. Проектный номер: Е3/131.

Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,50 кв.м. Количество комнат: 2. Терраса – 0,00 кв.м. Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, сформированной в графической форме (схема, чертеж) расположены по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилого, вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся по завершении строительства, 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 признают и соглашаются не признавать такие изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

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

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о названии, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застройщик обязуется:

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

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

3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет 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 и organs осуществляющий государственной кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.

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

3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 218-ФЗ.

3.2. Застройщик вправе:

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.



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

3.2.4. Внести изменения в проектно-техническую документацию и/или в Информацию о Застройщике, с одобрением Инвестора соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. **Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Участнику в размере, сроки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не продавать, дарить, обременять с ипотекой, переуступать/перерегистрировать Объект долевого строительства (в т.ч. вступление межкомнатных переговоров, развод, все инженерные коммуникации, электрики, лифбы, проем, инд. борд, в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести никакую деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также привлекать Застройщика либо Инвестора к объектам интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере **55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей измерителей между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 670 327,16 (Шестьсот семьдесят тысяч триста двадцать семь рублей 16 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

4.5. Если в отношении упомоμένου банка, в котором открыт Счет эскроу, вступит в силу 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 упомоуемым 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 долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком в уведомлении. Оплата должна быть произведена Участником до подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

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

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

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

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

4.2.1.	<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование (ПАО Сбербанк)), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту: – «Эскроу-агент»)
	<b>Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости (a
	<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Гранддевелопмент»
4.2.2.	<b>Депонируемая сумма:</b>	55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	<b>Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	<b>Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	<b>Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	<b>Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после предоставления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810283800263222, открытый в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7.		Бенефициар ввода Депонент пралагует (зарезует оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО «Сбербанк», открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанных ПАО «Сбербанк» и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО «Сбербанк» по адресу: <a href="https://www.sberbank.ru/">https://www.sberbank.ru/</a> (далее – «Правила»).
4.2.8.	<b>Основания прекращения депонирования денежных средств:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– истечение срока условного депонирования;</li> <li>– перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу;</li> <li>– прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ;</li> <li>– возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ul>

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 167 925,00 (Пятьдесят пять

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

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

4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регистрации Договора и доплативших платежей на бумажном носителе затраты по оплате государственной пошлины за регистрацию Договора и дополнительных соглашений к нему вносу 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 исполнением случаев электронной регистрации.

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта нового строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Неуущественные 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 продолжения Участником действий в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неуущественных Дефектов, а также устранить Неуущественные Дефекты самостоятельно.

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

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

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

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

- а) указание на наличие Неуущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудшения качества отделки;
- г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
- д) внесение Застройщиком изменений в проектную документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или неисполнения участком Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается не исполнение 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 исполнения Многофункционального комплекса в готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, а в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием Участника по адресу, указанному Участником.

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

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

5.15. При уклонении или отказе Участника от приема Объекта досрочно, Застройщик вправе в срок, предусмотренный действующим законодательством, составить односторонний акт. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмом возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, а в том числе в связи с истечением срока хранения, или в связи с отсутствием по адресу, указанному Участником.

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

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

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

Статья 6. Качество Объекта, Гарантии качества

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

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

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

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

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

6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) Объекта, обнаруженные в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий, нарушения требований проектной документации, градостроительных регламентов, иных обязательных требований законодательства Объекта или входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий либо вследствие ненадлежащего их ремонта, проведенного самим Участником или привлеченными им третьими лицами, а также, если недостатки (дефекты) Объекта возникли вследствие нарушения предусмотренных проектной документацией и действующим законодательством требований к качеству и условиям эффективного и безопасного использования Объекта, входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.

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

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

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектом планировки, проектом межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершенные Застройщиком и/или другими лицами любыми иными действиями, связанными с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицом, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строений (содержащихся) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.garanzinvest@gmail.com;
- Адрес электронной почты Участника: gluch@privet.ru

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

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

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

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

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

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

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения - в день получения почтовым отделением любым лицом, принявшим указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от приема такого отправления адресатом, либо в день уведомления работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

- 8.1.1. По взаимному согласию Сторон.
- 8.1.2. По решению суда.
- 8.1.3. В связи с односторонним безусловным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке, установленном, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

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

В случае досрочного расторжения Договора денежные средства со Счета эскроу, подлежат возврату Участнику долевого строительства путем на перечислении 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 и Застройщику, Участник не имеет права на односторонний отказ от исполнения Договора во внесудебном порядке.

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

Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороны, не исполнившие свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившие свои обязательства, обязаны уплатить другой Стороне предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойку (штрафы, пени).

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

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

9.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затраты на проведение 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. Наступающие обязательства непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, эпизоотий, наводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредственно влияющих на исполнение Договора, освобождают Стороны от ответственности за неисполнение или несвоевременное исполнение обязательств по Договору.

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные санкции (требование об уплате или возмещении (вызвании) убытков, штрафов, пени, неустоек, процентов) в случае неисполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным комплексом, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год) рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), предоставленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключений, оО персональных данных в целях исполнения настоящего Договора, осуществления государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления спм-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомления через веб-Формулер, посредством теле-уведомлений и мобильного приложения, разработанных Застройщиком, на получение электронных уведомлений по электронной почте, доступа по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных предоставляется собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организация, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обеспечивающие, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистраторам, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, представляющим проживающим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, осуществляющим управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правового титула, 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, ОКПО 09109810

Расчетный счет №6070281053000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:

ООО «Тинькофф Капитал» ДУ, ЗИИФ

Сторожище Независимости №

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.19018.

Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.19018.

ИНН 774304530, ОГРН 1197746380138

КПП 774301001

РС: 40701810200000001964

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@rov@tinkoff.ru

тел.: +7 (499) 704-06-13

Подпись Сторон:

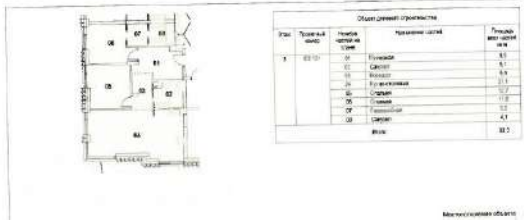


от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:



Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

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

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:





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

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.стр. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, 4-й этаж, код, 77, ОГРН 112770164204, ИНН 770902877, КПП 770901001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шурфеева Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780/07-2022-43-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительских Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинский шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 1901/8), 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 Хазатуряном Георгием Савеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной 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); Близкое 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 (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9); Адрес: 83 912 +, 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства и

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

1.1.1.1. Лицензия на осуществление деятельности по выпуску облигаций, выданная Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, лицензия № 77-01-020487-2022 от «29» октября 2022г., выданная Министерством государственного строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, лицензия № 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.

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

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

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А.

Семейственность – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 10

Проектный номер: Е3/158

Общая площадь: 165,10 кв.м.

Жилая площадь: 43,40 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схем, 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, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.).

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергетической эффективности – А.

Семейственность – менее 5 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е

Этаж: 10

Проектный номер: Е3/158

Общая площадь: 165,10 кв.м.

Жилая площадь: 43,40 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схем, 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»).

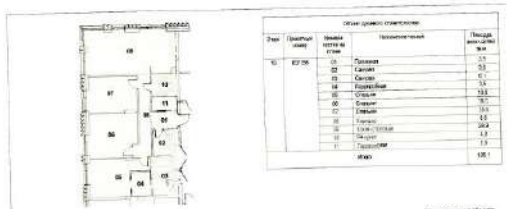
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением повышающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения 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, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменения площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

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

План Объекта долевого строительства



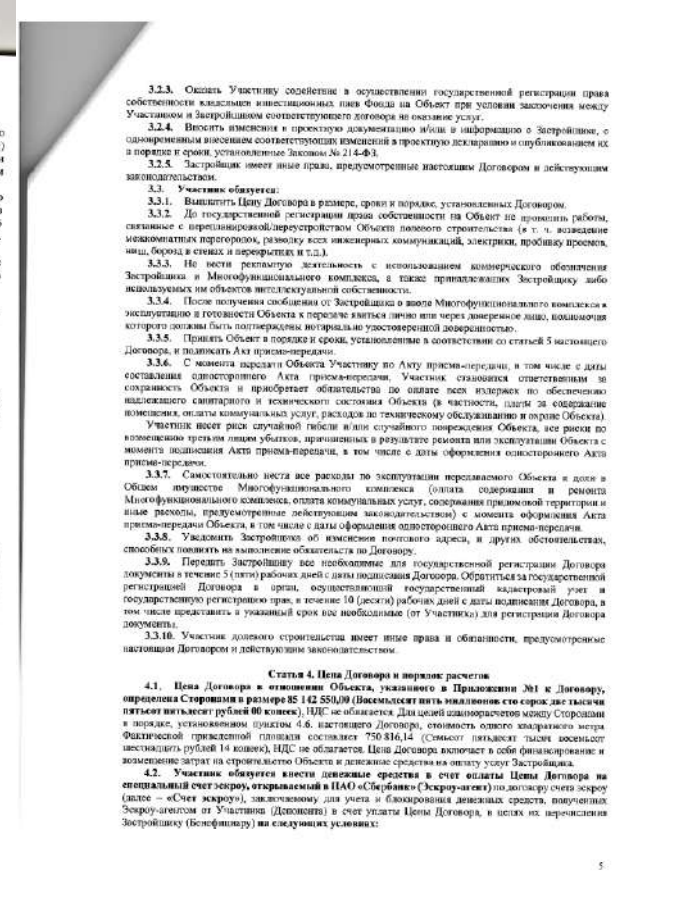
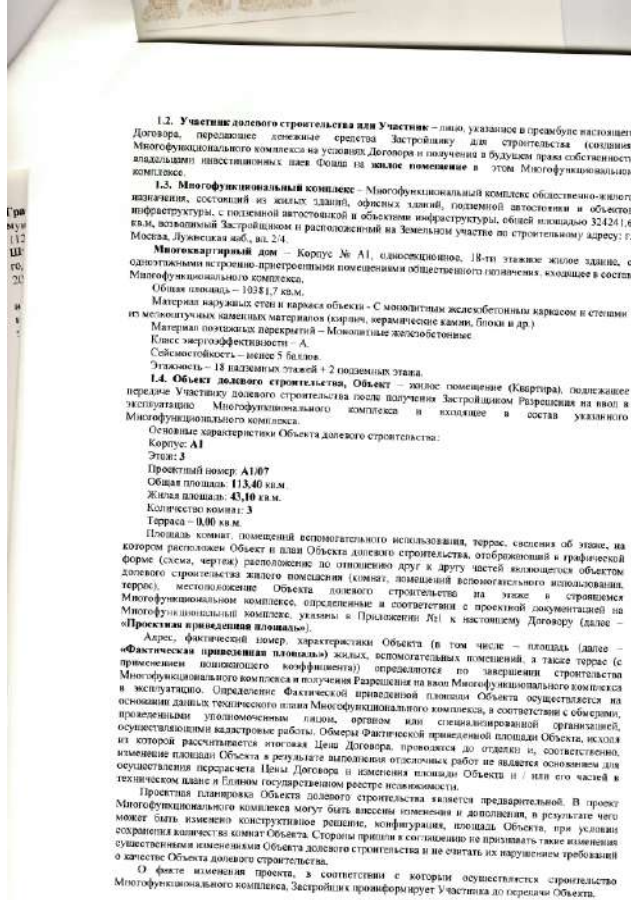
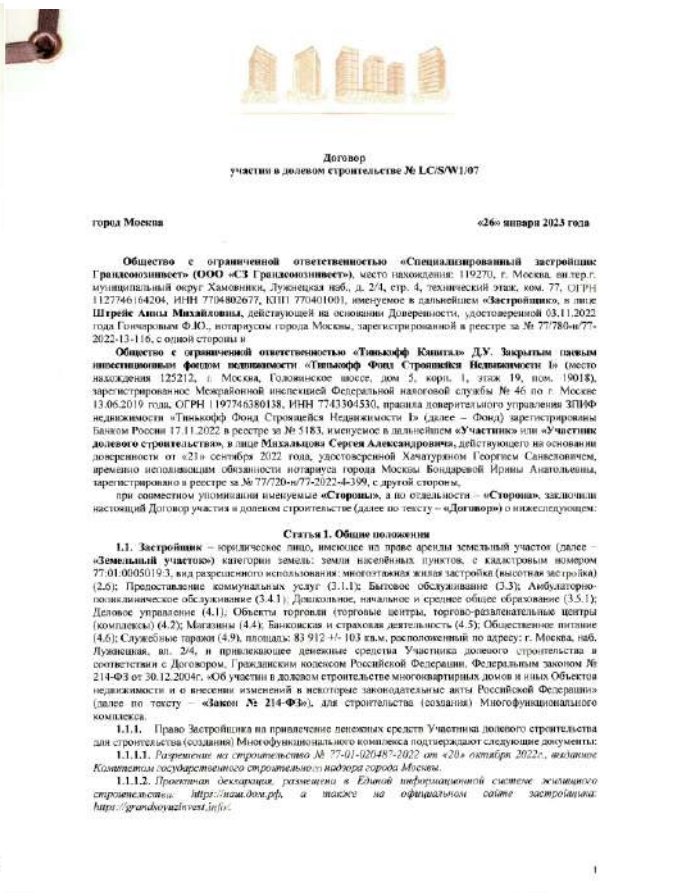
Подпись Стороны

от Застройщика Представитель по Доверенности:

(Шурфеева А.М.)

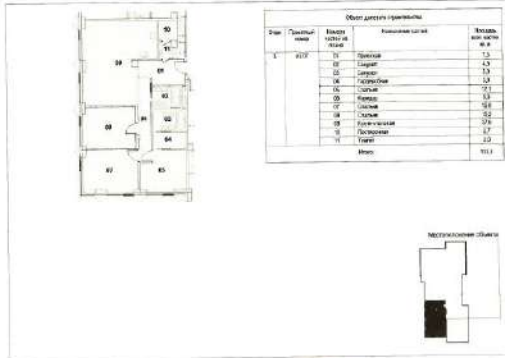
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Handwritten signature and blue circular stamp of the participant.



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

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:

Handwritten signatures and blue circular stamps of the developer and the apartment owner.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/W/1/07 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без половинных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатных, входных и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- Полы. Без откосов, гидроизоляция и выравнивающие покрытия, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонные перекрытия без откосов и выравнивающих работ;
- Отопление. Установлены индукционные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн. в квартиру труб горячей и холодной водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электроснабжения, пожаротренинг электрических разводки не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн. вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Строителя:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Handwritten signatures and blue circular stamps of the developer and the apartment owner.



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

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 19230, г. Москва, в тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штригеи Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 05.11.2022 года в нотариальном Ф.О., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости В» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голеницихинское шоссе, дм. 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правами доверительного управления ЗИФФ недвижимостью «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости В» (далее – Фонд) зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хемхурлом Георгием Самсоновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ириной Анатольевны, зарегистрированно в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-309, с другой стороны, при совместном управлении именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, именуемое на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:00050195, вид разрешенного использования: использование земель застроен (поселен застроен) (2.6). Предоставление коммунальщика услуг (3.1.1); Базовое оборудование (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (коллажесы) (4.2); Магазины (4.4); Бизнес-центры и торговые центры (4.5); Общественное питание (4.6); Службные паркинги (4.9); площадь: 83 912 кв. 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства, в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (отделки) Многофункционального комплекса.

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

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

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

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

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

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

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

Материал полов/настил перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 жилых этажей и 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: А1

Этаж: 7

Проектный номер: А1/29

Общая площадь: 119,69 кв.м.

Жилая площадь: 44,59 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса: 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свесов об эстаке, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, сформированной и 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 и строении Многофункционального комплекса, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик 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



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

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

Миниофисный дом – Корпус № 6, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

Материал полов на перекрытиях – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – 7 баллов.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: 6

Этаж: 6

Проектный номер: Е2/082

Общая площадь: 82,20 кв.м.

Жилая площадь: 26,20 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, в том числе террас (с применением показателя коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получению Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с 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 4, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и итоговой 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. Страницы правил к соглашению не предусматривают также изменения существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

3.2.4. Вносить изменения в проектно-документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением высшего исполнительного органа в проектно-документацию и опубликованию их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект по проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, замену всех инженерных коммуникаций, 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 оностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание имущества, услуги коммунальных услуг, расходы по техническому обслуживанию и охране Объекта), помещению, оплате коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта, все риски по исполнению третьими лицами обязательств, причиняемых в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления оностороннего Акта приема-передачи.

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

3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении 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.

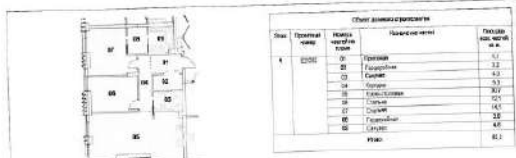
Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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 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/ML/082 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны: [Подпись] /ИТрейс А.М./
от Застройщика
Представитель по Доверенности:
Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: [Подпись] /Михайлов С.А./

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- 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;
- Полы. Полы готовы к укладке финишного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий слой, гидроизоляция мокрых помещений;
- Потолки. Потолок выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутренние коллекторы без установки декоративных радиаторов;
- 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 установок;
- Электроснабжение. Установлен вводный распределительный устройств, 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 запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещены внутренние блоки кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственным Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа в сеть Интернет, Телевидение и Домофония.

Подпись Стороны: [Подпись] /ИТрейс А.М./
от Застройщика
Представитель по Доверенности:
Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: [Подпись] /Михайлов С.А./





Договор
участия в долевом строительстве № LCS/W139

город Москва 026 января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/терг. муниципальный округ Лужнецкий, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112716164204, ИНН 7704006671, ИНН 770401001, используемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 7777804/077-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости 16» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 8, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Минстрой России Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 774304530, правами доверительного управления ОПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных Недвижимости 16» (далее – Фонд) зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости № 51/83, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хомутуркиной Георгиной Савиловной, именуемого в дальнейшем «Участником долевого строительства» в лице Михайлова Сергея Александровича, зарегистрированного в реестре за № 77772010/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») на следующих условиях:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0050109:3, вид разрешенного использования: многоэтажная застроенная (высотная застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бизнес-обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговая центра, торгово-развлекательная центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.3); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. м, расположенной по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 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 «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: https://om.kom.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandecoinvest.info.

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект по проволочной работе, связанной с государственной регистрацией Объекта долевого строительства (в т. ч. проведение межбанковских переводов, перевод всех инженерных коммуникаций), электрики, пробивку проемов, монтаж барьеров в ступах и поребриков 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 участнику 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, плата за содержание помещений, оплата 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 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 помещений и иных расходов, предусмотренных 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;

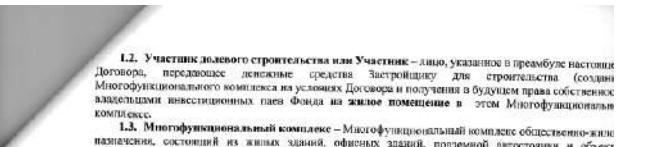
3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы и течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 85 266 509,00 (Восемьдесят пять миллионов девяти тысяч шесть тысяч пятьсот 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 712 930,60 (Семьсот двенадцать тысяч девятьсот тридцать рублей 60 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору эскроу эскроу-агентом от Участника (Допонента) 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 эскроу эскроу-агентом от Участника (Допонента) 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, переводящее денежные средства Застройщику для строительства (создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности владельцами инвестиционных паев Фонда на жилье помещенное в этом Многофункциональном комплексе;

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

Многоквартирный дом – Корпус № А1, одноклассовое, 18-ти этажное жилое здание, однотипными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса;

Общая площадь – 10381,7 кв. м. Итеронор междуэтажных и карнизов объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические ваины, блоки и др.)

Материал половых перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – не менее 5 баллов. Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: 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.

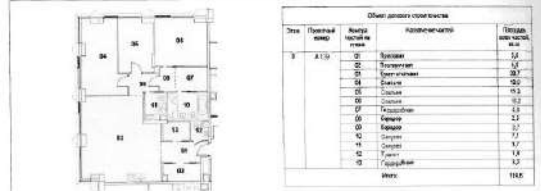
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, отделенных от этажа, в котором расположен Объект и иных Объектов долевого строительства, отображающей в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей является объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования (террас)), расположенных в Многофункциональном комплексе, определяемые в соответствии с проектной документацией в Многофункциональном комплексе, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактически приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (применяемое планировочное коэффициента) определяется по завершении строительства Многофункционального комплекса и допущения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определены Фактически приведенной площадью Объекта осуществляется и освещение данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами предоставленными уполномоченным лицом, органом или специально уполномоченной организацией осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактически приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится до отмены и, соответственно, изменения (подачи) Акта Договора и изменения площади Объекта и / или его частей технической планом и Единым государственным реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В процессе Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны признали и соглашаются не признавать такие изменения существенным 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 информирует Участника до передачи Объекта.

План Объекта долевого строительства



от «26» января 2023 года

Подпись Стороны

от Застройщика
Представитель на Доверенности:
Участник долевого строительства
Представитель на Доверенности:

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 подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) и межкомнатных, купольная и двери в сан. узлы  
не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1  
ряда простирок;
- Плиты. Без откосов, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отделочные. Установлены внутриквартирные конвекторы без установки декоративных решеток;  
дизайнера не устанавливаются;
- Водоснабжение. Заполн и разводка труб горячего и холодного водоснабжения без разводов по  
помещениям. Основные системы канализации в соответствии с проектом, без  
горизонтальной разводки по квартире и без установки основных приборов;
- Электрообеспечение. Установка врезного внутриквартирного электрощита, канализационная  
дискретная разводка по помещениям;
- Вентиляция и кондиционирование. Заполн и установка вентиляционных коробов в квартиру без  
разводов по помещениям. Основные устройства не устанавливаются. Кондиционирование  
внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного ящика без разводки по помещениям.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: [Подпись] / Шрейер А.М.

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: [Подпись] / 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, восточн.  
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  
Шрайер 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 Капитал» Д.У. (Закртым паевым  
инвестиционным фондом именуемого «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (место  
нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корпус 1, этаж 19, пом. 19018),  
зарегистрированное Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве  
13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, право доверительного управления ИИФ  
недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрировано  
Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник  
долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании  
доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Застройщиком Георгием Савиловым,  
прямико исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Банковской Ирины Анисовны,  
зарегистрировано 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 нижеследующим:

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); Водное обслуживание (3.3); Амбулаторно-  
поликлиническое обслуживание (3.4.1); Довольное, 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); 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 привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в  
соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом №  
214-ФЗ от 30.12.2004 г. «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 следующие документами:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-10-102/087-2022 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.mos.ru>, а также на официальном сайте застройщика:  
<https://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  
надлежащим инвестиционным 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 адресу: г.  
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами  
из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блокн 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: 195,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на  
котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, ообразующий в графической  
форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу части здания/объекта  
долевого строительства жилого назначения (лопат, помещенный вспомогательного назначения,  
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, характеристика 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 получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса  
в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на  
основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами,  
предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией,  
осуществляющими кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя  
из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно,  
изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для  
осуществления перерасчета Цена 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 результате чего  
может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии  
сохранения количества квартир Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, какие изменения  
существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований  
о качестве Объекта долевого строительства.

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

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего  
Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)  
Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности  
надлежащим инвестиционным 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 адресу: г.  
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами  
из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блокн 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: 195,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на  
котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, ообразующий в графической  
форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу части здания/объекта  
долевого строительства жилого назначения (лопат, помещенный вспомогательного назначения,  
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, характеристика 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 получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса  
в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на  
основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами,  
предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией,  
осуществляющими кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя  
из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно,  
изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для  
осуществления перерасчета Цена 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 результате чего  
может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии  
сохранения количества квартир Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, какие изменения  
существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований  
о качестве Объекта долевого строительства.

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

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего  
Договора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создания)  
Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности  
надлежащим инвестиционным 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 адресу: г.  
Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4.

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами  
из межэтажных каменных материалов (кирпич, керамические клин, блокн 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: 195,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь, климат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на  
котором расположен Объект и или Объекта долевого строительства, ообразующий в графической  
форме (схема, чертеж) расположенные по отношению друг к другу части здания/объекта  
долевого строительства жилого назначения (лопат, помещенный вспомогательного назначения,  
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»).

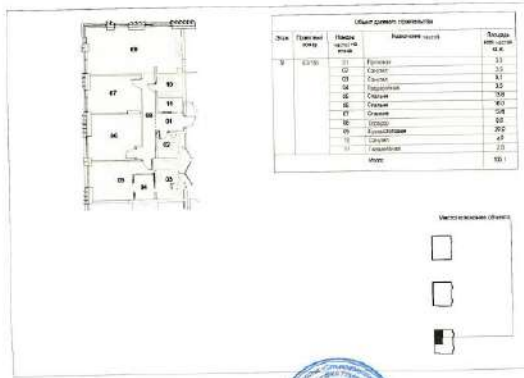
Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее –  
«Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с  
применением понижающего коэффициента) определяется по завершении строительства  
Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса  
в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на  
основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с образцами,  
предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией,  
осуществляющими кадастровые работы. Образцы Фактической приведенной площади Объекта, исходя  
из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, производится от отдела и, соответственно,  
изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для  
осуществления перерасчета Цена 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 результате чего  
может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии  
сохранения количества квартир Объекта. Стороны признают и соглашаются не признать, какие изменения  
существенными изменениями Объекта долевого строительства и не считать их нарушением требований  
о качестве Объекта долевого строительства.

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:   ДШтрее 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:   ДШтрее 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 970139723  
 25 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  
 «ОНО включено в реестр оценщиков»

о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
 «ОНО включено в реестр оценщиков»  
 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. №023390-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026

Данные сведения представлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
 Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  Д.В. Зорнов

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 от « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
 деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Амбарову Александру Юрьевичу

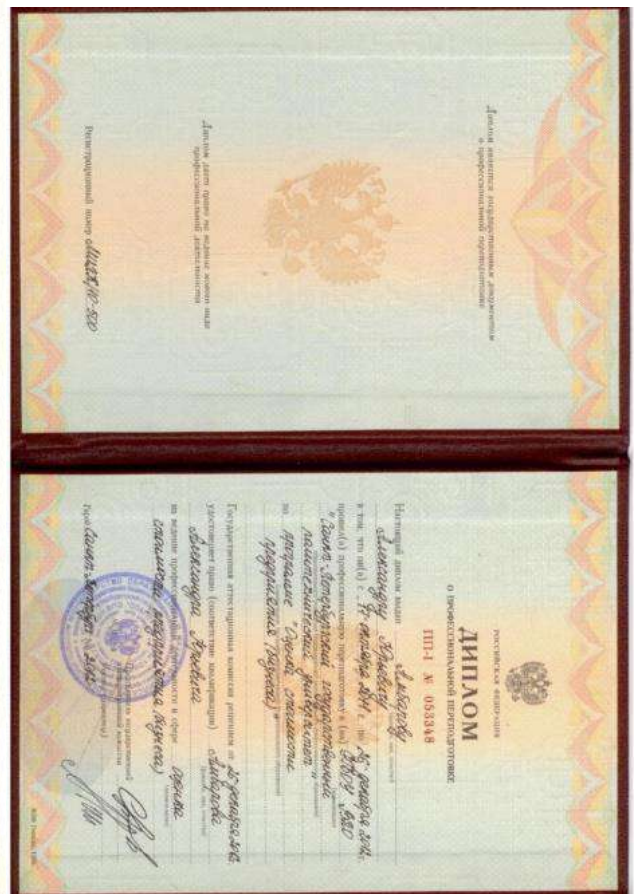
по основанию решения федерального бюджетного учреждения  
 «Федеральный ресурсный центр»

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 ДОГОВОР № 9323134/982 от «15» ноября 2023г.



г. Москва

«15» ноября 2023г.

г. Санкт-Петербург, Россия

Дата направления Полиса в адрес Страхователя «15» мая 2023г.

Table with 2 columns: Field Name (e.g., СТРАХОВЩИК, СТРАХОВАТЕЛЬ) and Field Value (e.g., ПАО СК «Росгосстрах», ООО «М-Морсалт»).

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах»
СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на провозе грузов...

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА: с 00 часа 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»
Адрес: 115191, г. Москва, ул. 3-я Рощинская, дом 4, эт. 3

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 781907765004823

1. СТРАХОВАТЕЛЬ: Индивидуальный предприниматель Давыдов Денис Владимирович

2. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»

3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: 3.1. Настоящий Полис является обязательным и действует с даты его вступления в силу...

3.2. Договор заключается на основании Заявления Страхователя...

3.3. Страхователь имеет право отказаться от страхования в любое время...

3.4. Страхователь имеет право отказаться от страхования в любое время...

3.5. Страхователь имеет право отказаться от страхования в любое время...

4. ПЕРИОД ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ: с 00 часов 00 минут «15» декабря 2023г.

5. СТОИМОСТЬ ПОЛИСА: 800 руб.

6. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

7. СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «М-Морсалт»

8. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

9. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

10. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

11. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

12. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

13. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

14. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

15. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

16. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

17. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

18. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

19. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

20. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

21. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

22. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

23. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

24. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

25. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

26. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

27. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

28. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

29. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

30. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

31. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

32. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

33. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

34. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

35. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

36. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

37. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

38. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

39. ПРЕДМЕТ ОБЕСПЕЧЕНИЯ: 600 руб.

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
182(сто восемьдесят два) листа

Печать/подпись

