



# ОТЧЕТ № 950/24

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

Дата оценки по состоянию на: «31» июля 2024 г.

г. Москва 2024 г.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 950/24

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 23 от «26» июля 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 № 950/24 и Приложений, составленных «31» июля 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	«31» июля 2024 г.	
Дата осмотра	«27» июля 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.	
Период проведения работ по оценке	Оценка производилась «26» июля 2024 г. - «31» июля 2024 г.	
Дата составления Отчета	«31» июля 2024 г.	
Порядковый номер Отчета	№ 950/24 (в нумерации Исполнителя)	
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе, прошит и пронумерован.	
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался	
<b>Используемые стандарты оценки</b>		
<b>Краткое наименование стандарта</b>	<b>Полное наименование стандарта</b>	<b>Сведения о принятии стандарта</b>
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
СПОД РОО 2022	Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»	Утвержден решением Совета РОО от 15 ноября 2023 г., протокол №87-С.
МСО (IVS) 104	Международный стандарт оценки «Основы стоимости»	от 31.01.2022 г.
МСФО (IFRS) 13	Международный стандарт финансовой отчетности «Оценка справедливой стоимости»	От 01.01.2013 г.

№ п/п	<i>Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов</i>				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	75 181 820	Не применялся	75 181 820
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	95 601 768	Не применялся	95 601 768
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	113 092 935	Не применялся	113 092 935
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	126 213 321	Не применялся	126 213 321
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	76 475 147	Не применялся	76 475 147

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	71 983 905	Не применялся	71 983 905
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	80 249 154	Не применялся	80 249 154
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	93 346 223	Не применялся	93 346 223
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	126 551 495	Не применялся	126 551 495
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	112 604 726	Не применялся	112 604 726
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	129 354 016	Не применялся	129 354 016
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	73 540 187	Не применялся	73 540 187

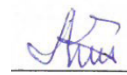
№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	73 540 187	Не применялся	73 540 187
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	58 916 695	Не применялся	58 916 695
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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	71 820 079	Не применялся	71 820 079
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	91 505 224	Не применялся	91 505 224
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	73 378 543	Не применялся	73 378 543

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается	Доходный подход, руб. НДС не облагается	
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	73 458 100	Не применялся	73 458 100
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	91 152 599	Не применялся	91 152 599
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	91 152 599	Не применялся	91 152 599
			<b>2 034 486 739</b>		<b>2 034 486 739</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 034 486 739 (два миллиарда тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать девять) 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

Закключение 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.....	55
<b>4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>56</b>
<b>5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>57</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	57
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	57
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	58
5.4. ВЫВОДЫ.....	58
<b>6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....</b>	<b>59</b>
6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.....	61
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА.....	120
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....</b>	<b>121</b>
<b>8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>126</b>
<b>9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>127</b>
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	127
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	127

# 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 - «31» июля 2024 г.</li> <li>• Предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование.</li> <li>• Характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.</li> </ul>
Дата оценки	«31» июля 2024 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «26» июля 2024 г. - «31» июля 2024 г.

Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«27» июля 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение 1 рабочего дня с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с Заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Согласно Заданию на оценку, справедливая стоимость определяется без учета обременений.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. <ul style="list-style-type: none"> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету)</li> <li>• Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 г. (см. Приложение к Отчету)</li> </ul>
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

## 1.2 Применяемые стандарты оценки

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

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

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

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

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

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

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р. В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные СРО, членом которой он является. Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие с 15 ноября 2023 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на сайте РОО: [www.srogo.ru](http://www.srogo.ru).

### 1.3 Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

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

**1.4. Сведения о Заказчике оценки**

Таблица 1.3

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Т-КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Лужники Коллекшн»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1197746380138
Дата присвоения ОГРН	13.06.2019
Почтовый адрес:	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 застрахована на основании Полиса обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 7811R/776/50044/24 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 17.05.2023 г. Период действия с 29.05.2024 г. по 28.05.2025 г. Страховая сумма - 5 млн руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались



## 1.6. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 950/24
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 23 от «26» июля 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	«31» июля 2024 г.
Дата осмотра имущества	«27» июля 2024 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественные права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.
Период проведения оценки	Оценка производилась «26» июля 2024 г.- «31» июля 2024 г.
Дата составления отчета	«31» июля 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	75 181 820	Не применялся	75 181 820
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	95 601 768	Не применялся	95 601 768
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	113 092 935	Не применялся	113 092 935
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	126 213 321	Не применялся	126 213 321
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	76 475 147	Не применялся	76 475 147
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	71 983 905	Не применялся	71 983 905
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	80 249 154	Не применялся	80 249 154

№ 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	93 346 223	Не применялся	93 346 223
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	126 551 495	Не применялся	126 551 495
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	112 604 726	Не применялся	112 604 726
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	129 354 016	Не применялся	129 354 016
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	73 540 187	Не применялся	73 540 187
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	73 540 187	Не применялся	73 540 187
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	58 916 695	Не применялся	58 916 695

№ 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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	71 820 079	Не применялся	71 820 079
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	91 505 224	Не применялся	91 505 224
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	73 378 543	Не применялся	73 378 543
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	73 458 100	Не применялся	73 458 100
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	91 152 599	Не применялся	91 152 599

№ 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	91 152 599	Не применялся	91 152 599
			<b>2 034 486 739</b>		<b>2 034 486 739</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 034 486 739 (два миллиарда тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать девять) 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: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	3	2	84,6	ML
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	4	2	93	W1
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м	Имущественные права	7	3	126,3	HL2

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

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

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

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

**Право общей долевой собственности**

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

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

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

**Балансовая стоимость. Таблица 2.2**

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

### 2.3. Схема расположения Объекта оценки

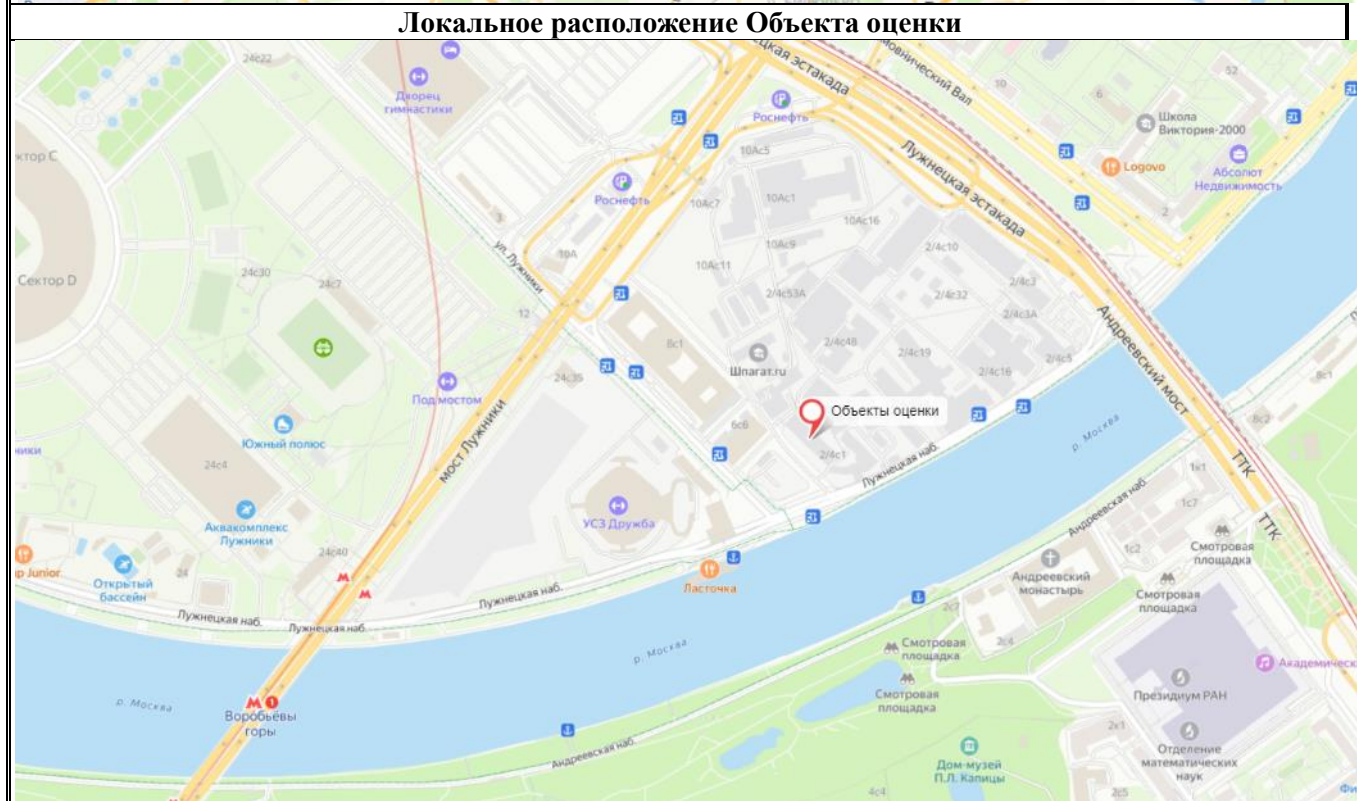
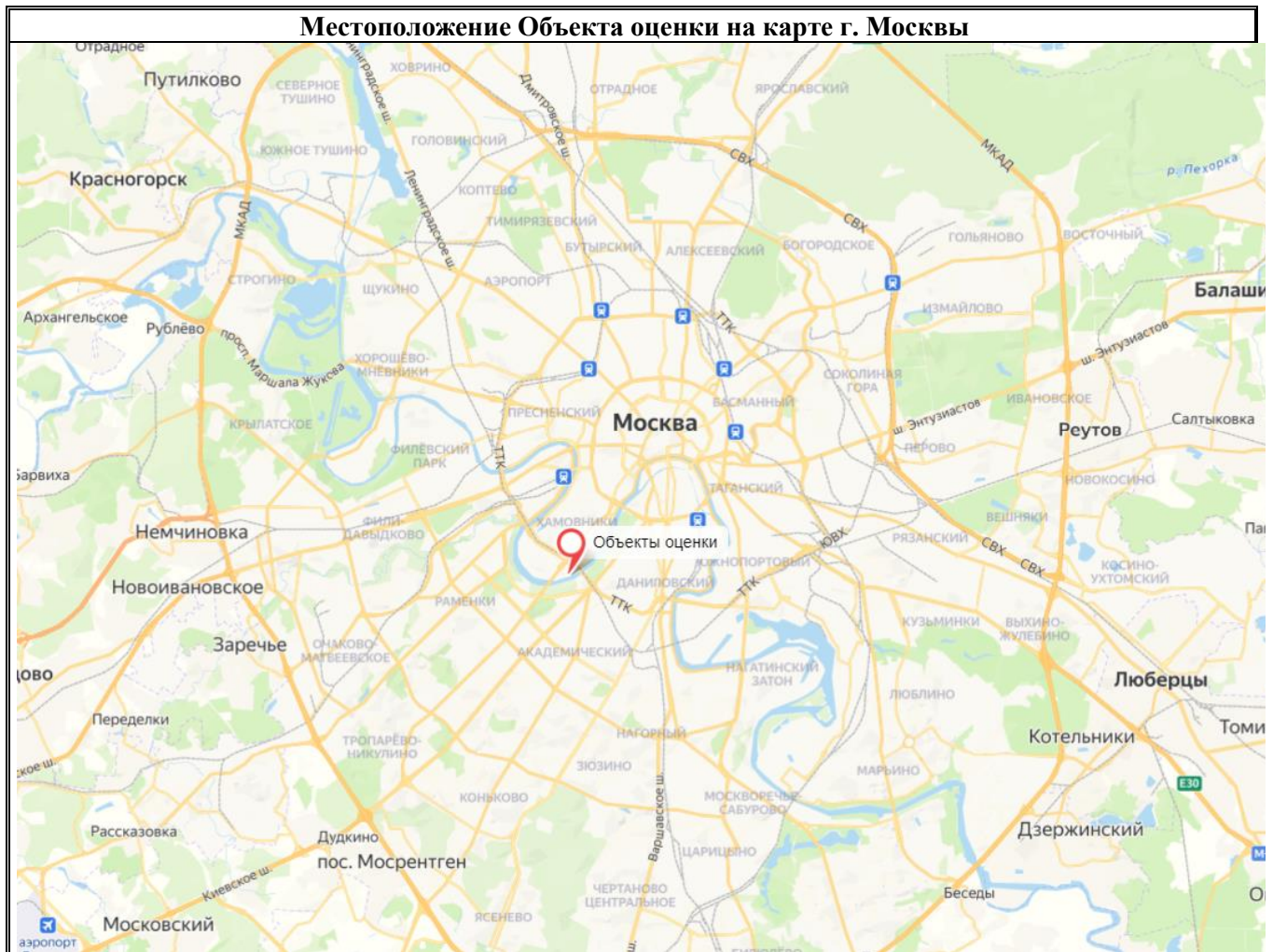




Фото строительной площадки





### 2.3. Краткая характеристика района местоположения Объекта оценки

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

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

Таблица 2.3

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

<b>Социальная инфраструктура</b>	Район с развитой инфраструктурой
<b>Внешнее благоустройство</b>	По проекту

**Положительные характеристики местоположения**

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

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

**Отрицательные характеристики местоположения**

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике. Май 2024 год<sup>1</sup>**

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2024 года ВВП превысил уровень прошлого года на +4,5% г/г после +4,4% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности рост ускорился до +10,9% после +8,1% в апреле. С исключением сезонного фактора темп роста ВВП в мае вырос до +1,9% м/м SA после роста на +0,3% м/м SA в апреле. По итогам января–мая 2024 года, по оценке Минэкономразвития России, рост ВВП составил +5,0% г/г.

2. Промышленное производство в мае ускорилось до +5,3% г/г после +3,9% г/г в апреле, несмотря на усиление эффекта высокой базы мая прошлого года. Как следствие, к уровню двухлетней давности темпы выросли сильнее – до +12,1% после +9,0% месяцем ранее. С учётом сезонности в мае ускорение до +2,0% м/м SA после +0,0% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года промышленное производство выросло на +5,2% г/г.

3. Обрабатывающая промышленность в мае также показала ускорение роста: +9,1% г/г после +8,3% г/г месяцем ранее. На фоне базы к уровню двухлетней давности рост шёл быстрее – +22,1% после +16,6% ранее. С устранением сезонного фактора рост обрабатывающих производств составил +2,2% м/м SA после +0,9% м/м SA в апреле. В целом за январь–май 2024 года рост обрабатывающего сектора составил +8,8% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2024 года».

<sup>1</sup>

[https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o\\_tekushchey\\_situacii\\_v\\_rossiyskoy\\_ekonomike\\_may\\_2024\\_goda.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/e6211fc1bac8ca089d659bd956f25cab/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2024_goda.pdf)

4. Рост объема строительных работ в мае 2024 года продолжил ускоряться в годовом выражении, несмотря на высокую базу мая прошлого года – до +7,0% г/г после +4,5% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности темпы роста выросли до +23,0% после +7,6% месяцем ранее. За январь–май 2024 года объем строительных работ увеличился на +4,6% г/г.

5. Объем оптовой торговли в мае вырос на +11,1% г/г (+12,6% г/г в апреле), к уровню двухлетней давности рост показателя ускорился до +26,2% после +17,2% месяцем ранее. По итогам января–мая 2024 года объем оптовой торговли продемонстрировал рост на +12,3% г/г.

6. Рост выпуска продукции сельского хозяйства в мае составил +1,0% г/г после роста на +1,4% г/г в апреле (к уровню двухлетней давности рост на +2,1% после +2,7% месяцем ранее). За январь–май 2024 года объем выпуска продукции сельского хозяйства увеличился на +1,2% г/г.

7. В мае 2024 года улучшилась динамика грузооборота транспорта: -0,2% г/г после -1,8% г/г в апреле, к уровню двухлетней давности – до -4,1% (как и месяцем ранее). В целом за январь–май 2024 года грузооборот транспорта составил -0,2% г/г. Ускорился в мае рост грузооборота на воздушном транспорте (+11,4% г/г после +3,1% в апреле), и сохранились высокие темпы роста по автомобильному транспорту (+10,7% г/г после +10,8% г/г в апреле).

8. Потребительская активность<sup>1</sup> в мае сохранила высокие темпы роста во всех сегментах. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в мае был выше уровня прошлого года на +6,6% г/г в реальном выражении после +7,3% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение роста до +18,5% после +17,0% ранее. С исключением сезонности увеличение оборота на +0,4% м/м SA. С начала 2024 года (за январь–май) рост составил +7,8% г/г. Оборот розничной торговли в мае в годовом выражении вырос на +7,5% г/г в реальном выражении после +8,2% г/г в апреле. К уровню двухлетней давности ускорение до +19,6% после +18,2% месяцем ранее. С учетом сезонного фактора наблюдается увеличение оборота на +0,4% м/м SA. За январь–май 2024 года показатель вырос на +9,3% г/г. Платные услуги населению в мае также выросли на +4,3% г/г после +4,9% г/г в апреле, а к уровню двухлетней давности показали ускорение до +13,0% после +12,0%. С устранением сезонности в мае рост составил +0,4% м/м SA. За январь–май текущего года объем платных услуг населению вырос на +4,0% г/г. Оборот общественного питания в мае превысил уровень прошлого года на +4,0% г/г после +5,7% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост на +30,2% после +26,2%. С исключением сезонного фактора +0,2% м/м SA. По итогам января–мая 2024 года оборот вырос на +5,1% г/г.

9. Уровень безработицы в мае 2024 второй месяц подряд держался на исторических минимумах – 2,6% от рабочей силы. С начала 2024 года показатель в среднем составляет 2,7%. Рост заработной платы в апреле 2024 года (по последней оперативной информации) в номинальном выражении составил +17,0% г/г после +21,6% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +8,5% г/г после +12,9% г/г, а её размер составил 83 875 рублей. За январь–апрель 2024 года рост номинальной заработной платы составил +19,0% г/г, реальной заработной платы – +10,5% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Экономическая активность</b>													
<b>ВВП</b>	5,0	4,5	4,4	5,4	4,2	7,6	4,8	3,6	4,9	5,7	5,1	-1,6	-1,2
Сельское хозяйство	1,2	1,0	1,4	1,2	2,5	0,5	-0,2	-0,3	-5,7	2,4	1,1	1,6	11,3
Строительство	4,6	7,0	4,5	3,5	1,9	5,1	3,9	7,9	6,6	7,5	9,1	10,0	7,5
Оптовая торговля	12,3	11,1	12,6	12,6	10,2	16,2	11,9	8,9	16,1	21,9	11,7	-12,8	-16,2
Суммарный оборот	7,8	6,6	7,3 <sup>1</sup>	8,5 <sup>1</sup>	8,5 <sup>1</sup>	9,8 <sup>1</sup>	7,2 <sup>1</sup>	8,0 <sup>1</sup>	10,5 <sup>1</sup>	12,6 <sup>1</sup>	10,7 <sup>1</sup>	-2,4 <sup>1</sup>	-3,3
Розничная торговля	9,3	7,5	8,2 <sup>1</sup>	10,4 <sup>1</sup>	10,8 <sup>1</sup>	11,7 <sup>1</sup>	8,6 <sup>1</sup>	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	4,0	4,3	4,9 <sup>1</sup>	3,6 <sup>1</sup>	2,3 <sup>1</sup>	4,6 <sup>1</sup>	4,0 <sup>1</sup>	6,9 <sup>1</sup>	6,7 <sup>1</sup>	7,9 <sup>1</sup>	7,6 <sup>1</sup>	5,2 <sup>1</sup>	5,0
Общественное питание	5,1	4,0	5,7 <sup>1</sup>	5,3 <sup>1</sup>	4,7 <sup>1</sup>	9,0 <sup>1</sup>	2,2 <sup>1</sup>	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,2	-0,2	-1,8	0,3	0,0	3,8	-2,6	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-4,2	-1,9	-2,5	-5,6	-5,0	-3,2	-8,4	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	14,5	-	-	-	9,8	8,6	14,5	13,3	1,0	6,7
Промышленное производство	5,2	5,3	3,9	5,6	4,0	8,5	4,6	3,5	4,1	5,4	5,7	-1,4	0,7
Добыча полезных ископаемых	0,2	-0,3	-1,7	1,1	0,4	2,1	0,8	-1,3	-0,7	-1,3	0,5	-3,6	1,5
Обрабатывающие производства	8,8	9,1	8,3	8,8	6,0	13,5	7,5	7,5	7,8	10,8	10,5	0,5	0,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Рынок труда и доходы населения</b>													
<b>Реальная заработная плата</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	10,5 <sup>3</sup>	-	8,5	11,0	12,9	10,8	8,5	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
<b>Номинальная заработная плата</b>													
рублей	81 472 <sup>2</sup>	-	83 875	80 582	87 740	78 432	75 034	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	19,0 <sup>3</sup>	-	17,0	19,5	21,6	19,3	16,6	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
<b>Реальные денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,9	-	-	-	5,6	6,9	6,0	4,7	4,2	4,0
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	5,8	-	-	-	5,8	7,0	5,5	3,3	7,3	4,5
<b>Численность рабочей силы</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,1	0,4	0,2	0,0	0,0	0,1	-0,3	0,5	0,9	0,7	0,4	0,2	0,4
млн чел.	75,7	76,1	76,0	75,5	75,6	75,5	75,4	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,0	76,2	76,1	75,9	76,0	76,0	75,8	-	76,2	76,1	75,9	75,9	-
<b>Численность занятых</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,5	1,4	1,7	1,6	1,2	0,9	1,3
млн чел.	73,7	74,1	74,0	73,4	73,6	73,4	73,2	73,6	74,1	74,1	73,4	72,9	72,6
млн чел. (SA)	74,0	74,2	74,1	73,9	74,0	73,9	73,7	-	74,0	73,8	73,5	73,3	-
<b>Численность безработных</b>													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-16,7	-20,5	-21,2	-22,4	-20,0	-21,4	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-17,7
млн чел.	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	2,1	2,0	2,0	2,1	2,0	2,1	2,1	-	2,2	2,3	2,5	2,6	-
<b>Уровень занятости</b>													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,2	61,3	61,3	61,1	61,2	61,1	61,0	-	61,0	60,9	60,7	60,5	-
<b>Уровень безработицы</b>													
в % к рабочей силе	2,7	2,6	2,6	2,8	2,7	2,8	2,9	3,2	2,9	3,0	3,2	3,5	4,0
SA	2,7	2,7	2,6	2,7	2,7	2,8	2,8	-	2,9	3,0	3,2	3,5	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Уточнение данных<sup>2</sup> В мае / по состоянию на 1 июля 2024 г.<sup>3</sup> Январь–апрель 2024 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	янв.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
<b>Промышленное производство</b>	<b>5,2</b>	<b>5,3</b>	<b>3,9</b>	<b>5,6</b>	<b>4,0</b>	<b>8,5</b>	<b>4,6</b>	<b>3,5</b>	<b>4,1</b>	<b>5,4</b>	<b>5,7</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,7</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>0,2</b>	<b>-0,3</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,1</b>	<b>0,4</b>	<b>2,1</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,7</b>	<b>-1,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-3,6</b>	<b>1,5</b>
добыча угля	2,1	-1,4	-2,2	4,8	5,3	5,4	3,7	1,1	-2,9	3,0	7,8	-2,7	-1,5
добыча сырой нефти и природного газа	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	...*	1,0
добыча металлических руд	1,8	2,2	1,2	1,8	2,0	4,9	-1,2	-2,1	-1,6	-2,4	-0,7	-3,8	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	2,8	5,9	-5,0	4,4	-4,7	15,9	5,9	-3,7	-3,4	-0,3	-9,3	-1,8	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	3,7	1,3	-1,3	6,5	1,6	5,6	14,3	1,0	5,5	3,6	1,1	-7,5	5,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>8,8</b>	<b>9,1</b>	<b>8,3</b>	<b>8,8</b>	<b>6,0</b>	<b>13,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,5</b>	<b>7,8</b>	<b>10,8</b>	<b>10,5</b>	<b>0,5</b>	<b>0,3</b>
пищевая промышленность	7,4	6,6	7,9	7,7	4,9	11,3	7,3	4,6	3,1	6,3	5,7	4,0	1,6
в т.ч.													
пищевые продукты	7,3	7,9	7,8	7,0	4,1	9,2	8,0	5,9	4,8	8,7	5,6	4,7	1,1
напитки	11,2	1,5	10,0	15,9	14,0	28,9	4,4	1,4	2,6	-2,9	3,4	2,8	6,7
табачные изделия	-3,7	-3,5	3,8	-6,4	-11,1	-8,3	3,4	-10,2	-31,4	-11,8	14,9	-6,1	-6,9
лёгкая промышленность	5,8	2,9	3,0	7,9	2,0	11,2	12,2	4,3	4,4	6,8	5,4	0,8	4,5
в т.ч.													
текстильные изделия	7,2	9,0	4,1	7,8	5,8	3,5	14,9	0,6	5,8	4,4	-3,4	-4,8	-3,8
одежда	3,6	-0,5	4,0	4,9	-1,6	12,8	5,1	4,1	-0,7	6,0	8,4	3,2	9,1
кожа и изделия из неё	9,3	0,9	-1,7	16,6	4,9	21,3	27,4	12,3	16,1	13,8	13,8	4,9	7,3
деревообрабатывающий комплекс	8,1	5,7	7,3	9,3	6,0	12,2	10,3	-0,4	7,2	3,9	-1,2	-10,1	-2,0
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	6,0	1,6	4,7	8,0	3,5	9,8	12,2	-0,2	10,3	11,6	-2,1	-17,2	-10,0
бумага и бумажные изделия	7,1	5,2	4,5	8,8	6,8	12,2	7,5	-1,4	2,8	-3,7	1,9	-6,5	-0,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	17,2	18,5	24,1	14,4	10,2	19,0	14,8	2,6	13,4	8,9	-9,6	-3,0	13,5
производство кокса и нефтепродуктов	-3,0	1,2	-4,8	-3,8	-6,4	-0,7	-4,0	2,6	-1,0	0,8	8,3	2,9	-0,6
химический комплекс	6,4	5,7	3,6	7,6	5,5	11,1	6,8	5,0	9,4	9,0	7,6	-4,8	-0,3
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	6,4	5,1	4,3	7,6	7,1	9,0	6,8	4,6	7,4	7,6	8,1	-3,8	-2,4
лекарственные средства и медицинские материалы	7,7	11,4	0,0	9,3	-0,8	22,8	8,2	1,9	18,3	7,0	-0,4	-13,1	9,3
резиновые и пластмассовые изделия	5,1	3,3	4,0	6,3	4,3	9,5	5,4	9,2	10,0	16,0	12,0	-1,8	0,2

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-май.24	май.24	апр.24	I кв. 24	март.24	фев.24	январь.24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	2022
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,2	0,3	4,3	6,1	3,9	9,3	5,5	2,6	5,2	4,9	4,0	-5,6	3,9
металлургический комплекс	9,3	14,5	6,8	8,3	3,9	16,7	4,9	9,3	6,5	10,4	14,9	6,6	2,7
в т.ч.													
металлургия	0,2	1,0	1,0	-0,4	-5,7	5,4	0,1	3,3	2,0	1,8	8,0	2,0	-0,8
готовые металлические изделия	37,4	55,9	24,5	35,2	33,4	51,5	19,8	27,8	20,3	37,0	36,1	20,8	13,4
машиностроительный комплекс	24,8	13,3	30,3	27,4	22,9	33,0	28,3	21,1	20,4	38,5	32,6	3,8	-5,9
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	39,3	27,5	44,3	42,4	31,9	47,2	54,6	32,8	30,5	41,6	38,5	18,9	9,4
электрооборудование	10,1	4,9	9,1	12,6	7,9	19,6	11,7	19,0	12,3	23,5	35,4	7,5	1,1
машины и оборудование, не вкл. в другие	1,4	-7,4	7,3	2,5	-2,5	4,6	8,0	4,5	3,9	12,6	5,8	-5,0	-0,7
агрегированные													
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	28,8	3,7	36,7	35,7	25,0	37,9	50,2	13,6	37,5	48,4	52,4	-39,7	-44,2
прочие транспортные средства и оборудование	28,5	20,9	35,1	29,2	32,9	38,6	12,9	25,5	14,8	49,0	30,3	18,6	-2,1
прочие производства	8,7	7,5	11,2	8,3	6,3	9,9	9,2	6,6	7,7	18,4	5,9	-5,0	0,0
в т.ч.													
мебель	17,9	13,1	17,0	20,0	9,3	20,5	34,1	20,7	33,9	35,2	22,7	-6,6	10,7
прочие готовые изделия	14,8	19,2	22,2	10,7	11,0	20,6	-0,4	8,1	9,3	23,2	7,7	-7,4	1,7
ремонт и монтаж машин и оборудования	5,7	4,4	8,1	5,3	4,9	5,8	5,2	3,3	1,7	13,9	1,9	-4,3	-2,6
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	3,9	4,2	-0,8	5,0	4,1	6,4	4,6	0,2	0,6	0,4	0,1	-0,4	0,5
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,4	5,4	2,3	4,7	4,6	6,0	3,5	-2,5	2,7	1,5	-3,3	-10,7	-3,2

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)

<http://economy.gov.ru>

## 3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

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

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, 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 старой застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

**Коммерческая недвижимость:**

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

**Промышленная недвижимость:**

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

**Недвижимость социально-культурного назначения:**

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

### Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

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

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

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

#### 1. Транспортная доступность

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Рядом с узлом общественного транспорта	До 200 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта, движущегося в разных направлениях города			1,00
В шаговой доступности от узла общественного транспорта	В пределах 200 - 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	1,00	0,97
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,91	0,96	0,94

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

#### 2. Благоустройство придомовой территории

Корректировки удельной рыночной стоимости квартир на Благоустройство придомовой территории (детская, спортивные 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			<b>1,00</b>
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,92	0,98	<b>0,95</b>
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,88	0,93	<b>0,90</b>

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

### 3. Охрана дома

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

№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	0,98	<b>0,95</b>
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	<b>0,99</b>
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,98	1,00	<b>0,99</b>
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	<b>0,97</b>
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,87	0,94	<b>0,90</b>
№	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			<b>1,00</b>
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	<b>1,05</b>
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	<b>1,01</b>
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	<b>1,01</b>
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,01	1,05	<b>1,03</b>
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,07	1,14	<b>1,11</b>

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

### 4. Материал стен

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

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			<b>1,00</b>
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	1,01	1,03	<b>1,02</b>
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,94	0,99	<b>0,96</b>
Смешанного типа	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,89	0,96	<b>0,92</b>
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,54	0,63	<b>0,58</b>

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

## 5. Этаж

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	<b>на средних этажах:</b>			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			<b>1,00</b>
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,96	1,01	<b>0,98</b>
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,95	1,00	<b>0,97</b>
	<b>на крайних этажах:</b>			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,90	0,99	<b>0,94</b>
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,01	1,06	<b>1,03</b>
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,94	0,99	<b>0,96</b>
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	6,5%	12,1%	<b>8,8%</b>

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

## 6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

$$C = b * S^n$$

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

## на Общую площадь квартиры - корректировки на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки квартир** (опубликовано 11.07.2024 г.)

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S – общая площадь квартиры, кв.м.,

b – коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.**7. Тип и количество Санузлов квартиры**

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

№	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,96	0,99	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванны и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,04	1,02
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (Если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,87	0,92	0,90

Источник информации: <https://statielt.ru/> данные на 01.07.2024 г.**8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры**

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

Оценка параметра	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Высококачественная	Поверхности потолков и стен совершенно ровные и отшлифованные. Стены покрыты высококачественными обоями, пейзажной или декорированной штукатуркой, или природным камнем. Потолки - подвесные, натяжные или лепные художественно оформленные с комбинированным освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества	1,06	1,11	1,09
Улучшенная (повышенная)	Поверхности потолков и стен - ровные и отшлифованные. Стены покрыты качественными обоями или окрашены. Потолки - подвесные из ГКЛ (могут быть с встроенными светильниками) или натяжные. Полы - из ламината, качественного линолеума, керамической плитки, частично могут быть теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование - улучшенного класса качества	1,04	1,07	1,06
Простая (эконом-класс)	Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества			1,00
Без отделки	Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,82	0,89	0,86

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

### 9. На высоту потолков

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Высота потолка около 2,5 метров			<b>1,00</b>
2	Высота потолка с 2,7 до 2,9 метра	1,01	1,03	<b>1,02</b>
3	Высота потолка с 2,9 до 3,2 метра	1,01	1,06	<b>1,03</b>
4	Высота потолка 3,2 метра и более	1,01	1,05	<b>1,03</b>

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

### 10. Балкон, лоджию в квартире

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

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

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

### 11. Вид из окон квартиры

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

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			<b>1,00</b>
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	<b>0,96</b>
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,07	<b>1,04</b>

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

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

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. 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

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

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%

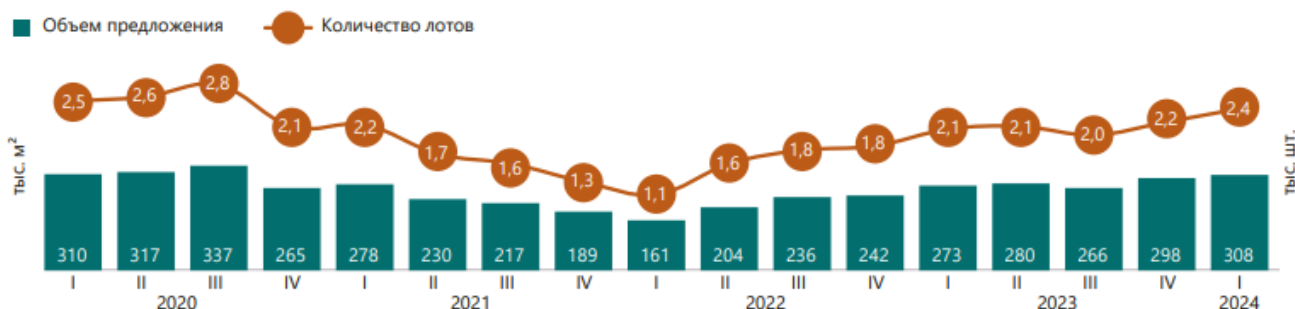
Источник: NF Group Research, 2024

#### 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



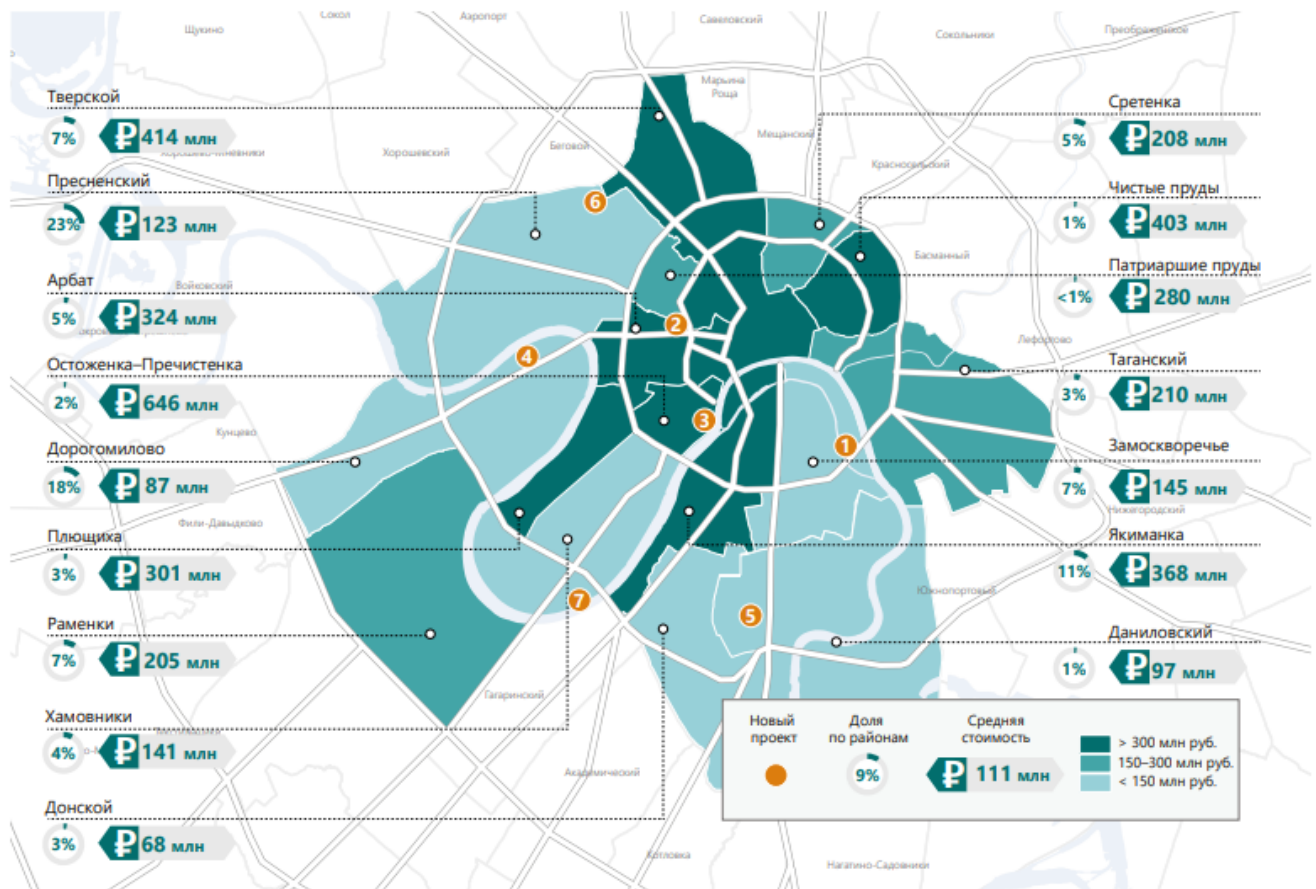
Источник: NF Group Research, 2024

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.

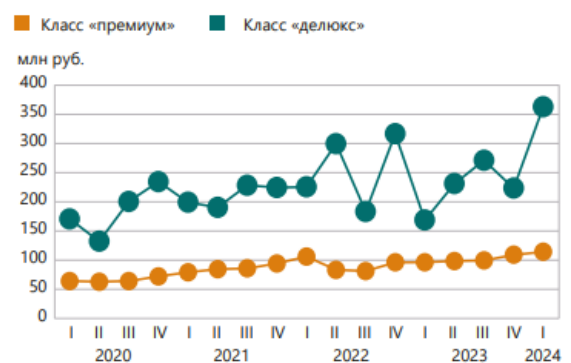
Отдельно стоит отметить значительное увеличение среднего бюджета сделки на первичном рынке. По итогам I квартала 2024 г. показатель составил 151 млн руб., что на 40% превышает значение аналогичного периода прошлого года. Это связано не только с общим ростом цен на рынке, но и с несколькими достаточно 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

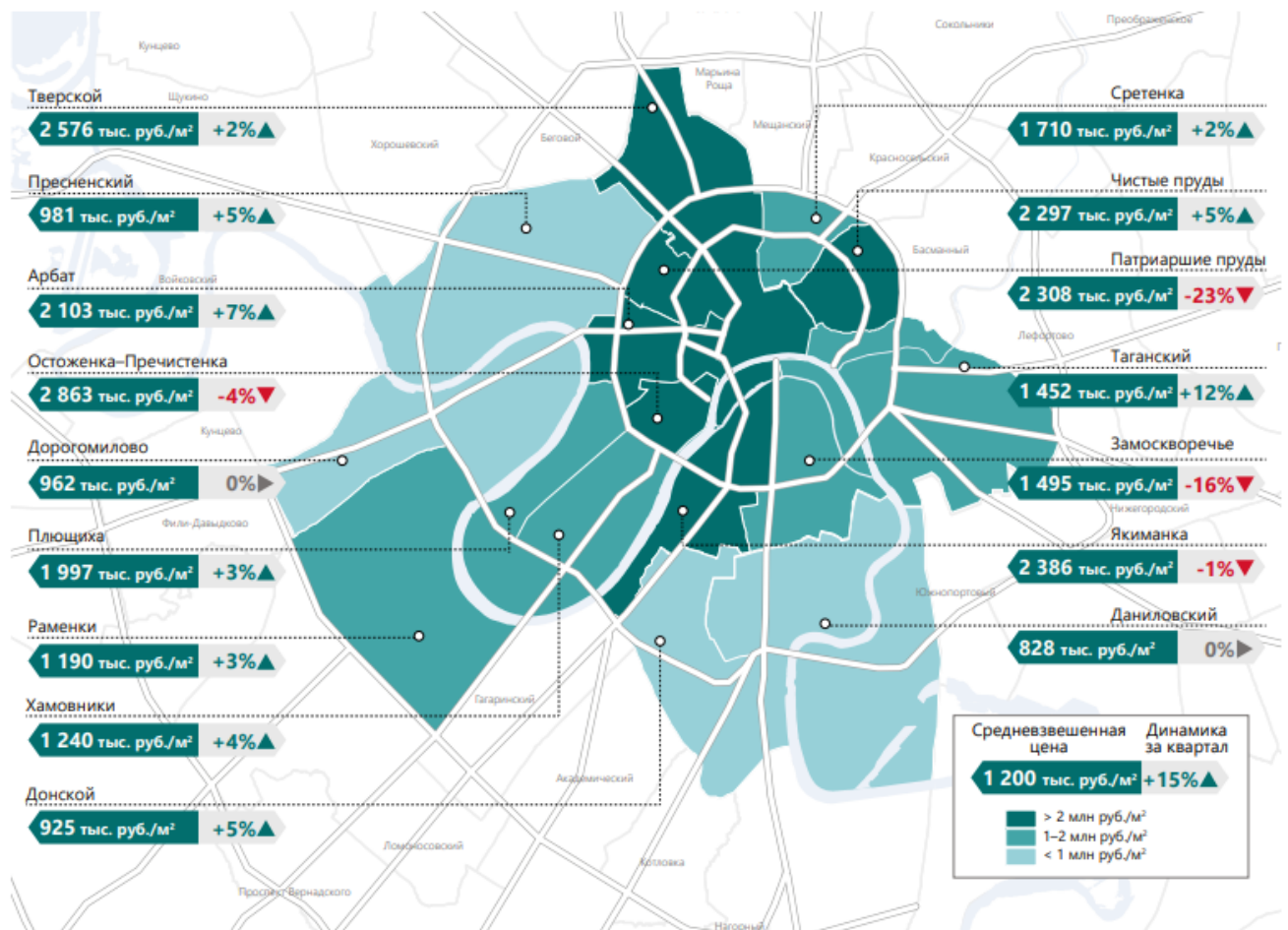


## Цены.

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	63	60 000 000	952 381	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	120,6	118 529 000	982 828	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	50 000 000	1 004 016	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301491409/">https://www.cian.ru/sale/flat/301491409/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	82,3	85 000 000	1 032 807	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	118,1	124 666 000	1 055 597	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065721/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065721/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	95 000 000	1 059 086	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	82,4	89 334 000	1 084 150	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	54 145 000	1 087 249	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065730/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065730/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	119,6	130 845 000	1 094 022	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	131,8	144 741 000	1 098 187	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065681/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065681/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55,3	61 000 000	1 103 074	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92,2	101 876 000	1 104 946	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065737/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065737/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	49,8	55 526 000	1 114 980	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065733/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065733/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	101,8	113 865 000	1 118 517	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065738/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065738/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	154,6	173 479 000	1 122 115	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065749/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065749/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	94,1	106 351 000	1 130 191	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600159/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	55	62 202 000	1 130 945	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065660/</a>

Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	146,7	166 954 000	1 138 064	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065626/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065626/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,7	102 412 000	1 141 717	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	66,2	76 563 000	1 156 541	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065628/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	130,9	152 116 000	1 162 078	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065726/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065726/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	63	73 473 000	1 166 238	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065652/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065652/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	92	107 823 000	1 171 989	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065670/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065670/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	74,9	87 983 000	1 174 673	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	89,8	105 855 000	1 178 786	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600154/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	86,4	107 147 000	1 240 127	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065743/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065743/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	86,1	109 541 000	1 272 253	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065677/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065677/</a>
Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	60,7	77 483 000	1 276 491	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065736/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065736/</a>
Минимум			952 381	
Среднее значение			1 119 787	
Максимум			1 276 491	

**Комментарий:**

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

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

## Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

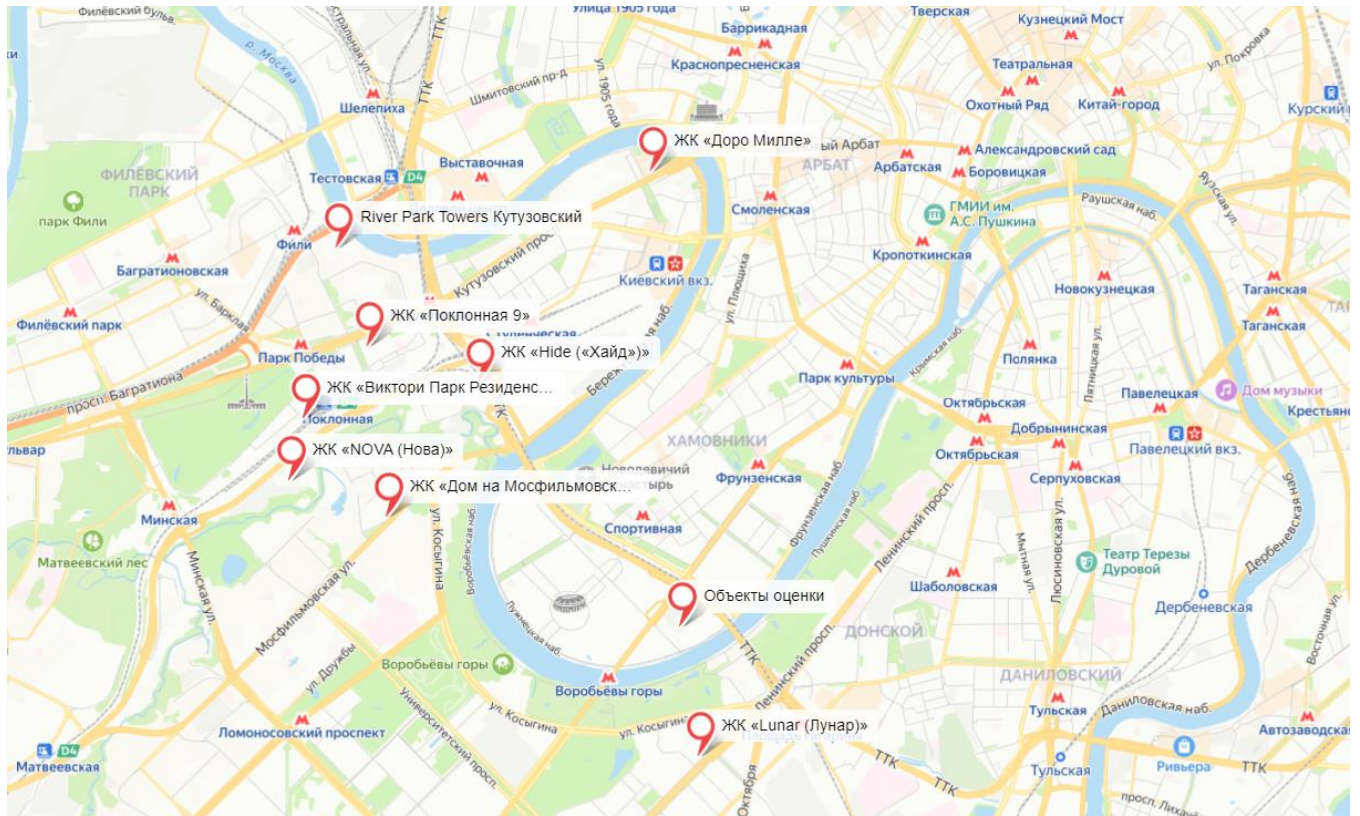










Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

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

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

### 3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

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

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

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

Таблица 3.4

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

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

Срок ликвидности объектов оценки был определен согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2024 г.

Таблица 3.5

#### Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир на 01.07.2024 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 11.07.2024 г.)



- типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи <sup>1</sup> - сроки ликвидности квартир (в месяцах).

Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов не менее 150 предложений в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (с регулярной рекламой, при участии риелторов).

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекшие периоды

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

Примечание:

- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риелторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
- При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
  - нижняя граница - объекты лучшего местоположения, меньшей площади, лучшего качества;
  - верхняя граница - объекты с большими ликвидационными рисками (худшее местоположение, большая площадь, худшее качество, завышенные ценовые ожидания продавца, другие факторы низкой ликвидности).
- Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

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

- **А-группа:** город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



## 5. ВЫБОР ПОДХОДА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

### 5.1 Затратный подход

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

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

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

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

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

### 5.2. Сравнительный подход

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

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

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

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

### 5.3. Доходный подход

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

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

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

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

### 5.4 Выводы

#### Классификация объектов оценки для выбора подходов

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

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

#### **ВЫВОДЫ**

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

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

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

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

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

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

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

Процедура анализа включает пять основных этапов:

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

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

Основные критерии выбора (элементов сравнения) сопоставимых объектов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

где:

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

$n$  - количество аналогов;

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

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

Сумма вкладов равна единице

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

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

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

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

$N$  - количество ценообразующих факторов;

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

### 6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-3,19%	-0,30%	-0,29%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		829 800	926 737	972 905	814 500
Абсолютная корректировка		13,19%	10,30%	10,29%	10,00%
Коэффициент соответствия		7,58150	9,70874	9,71817	10,00000
Вес аналога		20,486%	26,234%	26,259%	27,021%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		888 674			
Справедливая стоимость, руб.		75 181 820			

### Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The main title is "Продается 1-комн. квартира, 63 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a price of 60,000,000 RUB, a contact number +7 965 136-85-27, and a photo of the apartment building. The listing is categorized as "Шикарная квартира в Хамовниках".

### Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The main title is "Продается 3-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a price of 85,000,000 RUB, a contact number +7 965 110-03-70, and a photo of the apartment building. The listing is categorized as "Лит-апартаменты".

### Аналог №3

Обновлено вчера, 22:03 · 78 просмотров, 2 на сайте

**Продается 2-комн. квартира, 82,4 м²**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЦОС, 2-я линия метро, Коллекция Лужники, экологически чистая вода  
 Выходы к пруду · 12 мин. до Лужники · 12 мин. до Строганов · 20 мин.

89 334 000 Р

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за м²: 1 084 150 руб/м²  
 Площадь сделки: договор ипотеки 124 480 руб  
 Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не приходят  
 Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста

Заказать звонок

Защитное  
 Даровое Удержание  
 Реальный покупатель

Получено: 2022  
 Сделка: 12 дней в 1 МК

Общая площадь: 82,4 м²  
 Коммунальная кв. м: 26,5 м²  
 Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2020  
 Дом: Не сдан  
 Статус: Предприниматель

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Захаровском продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м² с отделкой white-box на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Уточнить больше

О квартире    О доме    Подписать на сайт

### Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Mountain\_Line-1/section-1/floor-4/number-012/

ЛУЗНИКИ  
 ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · +7 495 432-04-58

84,6 м²

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-1  
 ЭТАЖ: 4 / 18  
 КВАРТИРА: 012  
 СРОК СДАЧИ: IV кв. 2020  
 СПАЛЬНИ: 2  
 ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
 ВИД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

90 219 000 Р  
 1 066 418 Р за м²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С ИДЕЯМИ    БЕЗ ИДЕЙ    СРАЗУ ВПИСАЛИ

19:27 28.07.2024

Показатель	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	120,6	55,3	119,6	89,5
Цена, руб.		118 529 000	61 000 000	130 845 000	119 482 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/</a>
Цена, руб. кв.м		982 828	1 103 074	1 094 022	1 334 994
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		884 545	992 767	984 620	1 201 495
Корректировка на площадь		2,90%	-5,56%	2,81%	-0,42%
Скорректированная цена за кв.м		910 197	937 569	1 012 288	1 196 449
Абсолютная корректировка		12,90%	15,56%	12,81%	10,42%
Коэффициент соответствия		7,75193798 4	6,42673521 9	7,80640124 9	9,59692898 3
Вес аналога		24,545%	20,349%	24,718%	30,387%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 027 976			
Справедливая стоимость, руб.		95 601 768			






### Аналог №2

Обновлено вчера, 09:30 2 277 просмотров, 17 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



Панорама | 10 фото

Общая площадь: 55,3 м <sup>2</sup>	Жилая площадь: 12,3 м <sup>2</sup>	Площадь кухни: 19,9 м <sup>2</sup>
Этаж: 9 из 18	Пос. сдачи: 2026	Дом: Не сдан
Отопление: Без отделки		

**ВНИМАНИЕ!** Для тех, кто не звонит, а сразу интересуется на объявлении! Объект актуален, цена актуальна, продажа не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРВУСТУПЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЙ!

Возможна ипотека Сбербанк 11,9% на срок 9 лет!

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**

Продается квартира в жилом комплексе премиум-класса Luzhnik Collection.  
 Корпус Waterfont 1.

**61 000 000 Р**

Следить за изменением цены

Поставьте свою цену

Например, 59 170 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 103 074 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: перестраховка

**+7 916 287-23-05**


Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления  
**Екатерина Егорова**  
 Добавить контакты

Клубный дом «Космо 4/22»  
 Качественный проект класса De Luxe в в Замоскворечье. Изысканные пентхаусы с террасами!



**Циан ипотека**

Срок возврата в 7 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 4,9%

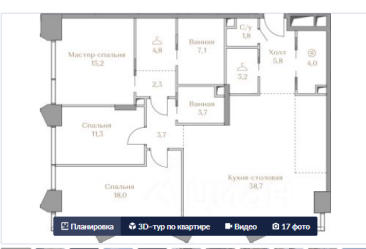
### Аналог №3

Обновлено сегодня, 15:25 78 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте  
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



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

Общая площадь: 119,6 м <sup>2</sup>	Жилая площадь: 44,5 м <sup>2</sup>	Этаж: 2 из 18
Пос. сдачи: 2026	Дом: Не сдан	Отопление: Без отделки

В клубном доме Waterfont 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Узнать больше

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

**130 845 000 Р**

Ипотека

Цена может измениться

Цена за м<sup>2</sup>: 1 094 022 руб/м<sup>2</sup>

Условия сделки: долевое участие (21-4-48)

Ипотека: военная

**+7 (495) 137-45-71**

Номер только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

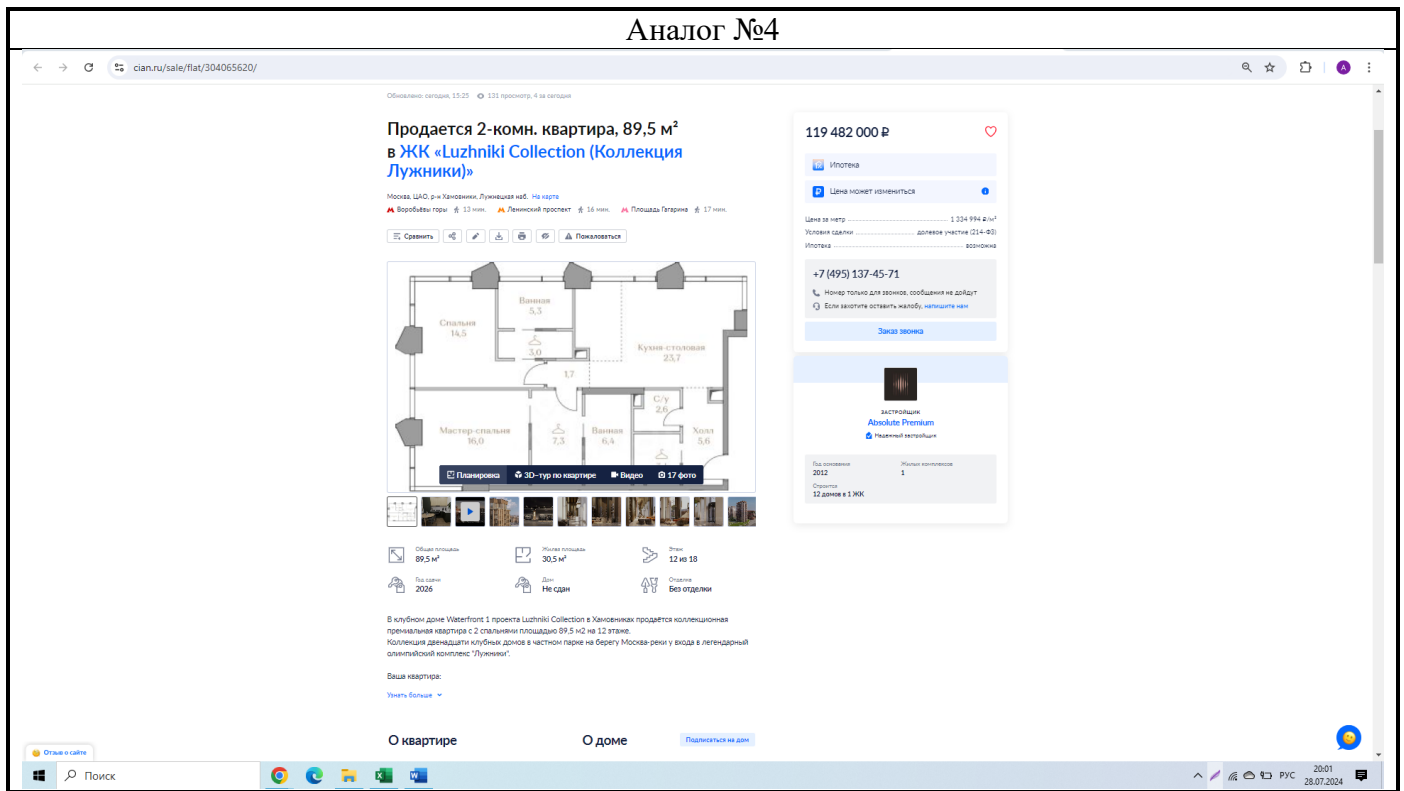
Заказ звонка

Застройщик  
**Абсолют Ресиденс**  
 Уведомить застройщика

Под строительство: 2012

Жилые комплексы: 1

Этажей: 12 домов в 1 ЖК



Показатель	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	49,8	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		53 567 000	54 145 000	55 526 000	56 313 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 075 643	1 087 249	1 114 980	1 130 783
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		968 079	978 524	1 003 482	1 017 705
Корректировка на площадь		-9,73%	-9,73%	-9,73%	-9,73%
Скорректированная цена за кв.м		873 885	883 314	905 843	918 682
Абсолютная корректировка		19,73%	19,73%	19,73%	19,73%
Коэффициент соответствия		5,06842372	5,06842372	5,06842372	5,06842372
Вес аналога		25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		895 431			
Справедливая стоимость, руб.		113 092 935			

### Аналог №1

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 2  
ЭТАЖ 4 / 17  
КВАРТИРА 17  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

53 567 000 Р  
1 075 643 Р за м<sup>2</sup>

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

МОСКВА-СИТИ

НА ПЕРЕКРЕСТКЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

20:01 28.07.2024

### Аналог №2

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

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

54 145 000 Р  
1 087 249 Р за м<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

МОСКВА-СИТИ

НА ПЕРЕКРЕСТКЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

20:02 28.07.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 9 / 18  
КВАРТИРА 051  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

55 526 000 Р  
1 114 980 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

PLAZZA

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

2002 28.07.2024

### Аналог №4

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

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

56 313 000 Р  
1 130 783 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

2002 28.07.2024

Показатель	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>132,60</b>	133	89,7	89,7	74,9
Цена, руб.		137 508 000	95 000 000	102 412 000	87 983 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 033 895	1 059 086	1 141 717	1 174 673
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	953 177	1 027 545	1 057 206
Корректировка на площадь		0,03%	-4,21%	-4,21%	-6,09%
Скорректированная цена за кв.м		930 785	913 048	984 285	992 822
Абсолютная корректировка		10,03%	14,21%	14,21%	16,09%
Коэффициент соответствия		9,970089731	7,037297678	7,037297678	6,215040398
Вес аналога		32,948%	23,256%	23,256%	20,539%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		951 835			
Справедливая стоимость, руб.		126 213 321			

### Аналог №1

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы # 13 мин. Лужники # 18 мин. Ленинский проспект # 20 мин.

137 508 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 033 895 Р/м<sup>2</sup>

Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)

Ипотека: возмочна

+7 (495) 137-45-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

Агент: **Абсолют Premium** (Реальный застройщик)

Ввод в эксплуатацию: 2022

Этажей в комплексе: 1

Состояние: 22 дома в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup>

Жилая площадь: 45,6 м<sup>2</sup>

Этаж: 2 из 18

Класс: 2027

Дом: Не сдан

Снабжение: Все отделено

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

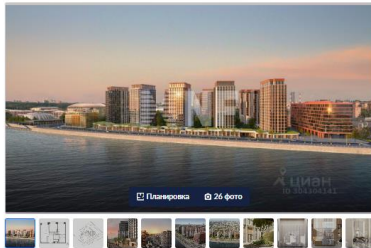
### Аналог №2

Обновлено сегодня 08:55 411 просмотров, 7 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.

Сравнить | Показать



Планировка | 26 фото

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

Лот: 91440. Эскизные NF Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Garden 1 жилого комплекса премиум-класса Luzhnik Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня с ванной комнатой, гостиной санузлом. Высота потолка: 2,6 м. Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид сторону СК «Лужники».

Узнать больше

Напишите автору  
 Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

Ипотека

95 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 92 150 000

Ипотека

Цена за метр: 1 059 026 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: перестройка

+7 965 110-03-70  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать


Написать, пока пользователь в сети

Агентство недвижимости  
 NF Group - ex-Knight Frank  
 доверенность передана

Имя: Иван | Объекты в работе: 285

Инициалы: Игорь Егоров | Рейтинг: 5.0

ЖК Sydney City от ФСК  
 Старт продаж новых корпусов



ЦИАН ИПОТЕКА


### Аналог №3

Обновлено сегодня 14:51 85 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 13 мин., Лужники 18 мин., Ленинский проспект 20 мин.

Сравнить | Показать



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

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Состояние: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIK COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Ипотека

102 412 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 141 717 Р/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возмочна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Застраховщик  
 Absolute Premium  
 Надежный застройщик

Год сдачи: 2022 | Жилые комплексы: 1  
 Страницы: 22 домов в 1 ЖК

## Аналог №4

Обновлено: сегодня, 00:11 | 139 просмотров, 3 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники малой коллекции. На карте  
 ● Воровские горы: 13 мин. ● Лужники: 18 мин. ● Ленинский проспект: 20 мин.

Сравнить | Показать

87 983 000 Р

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за метр: 1 174 673 руб/м<sup>2</sup>  
 Условий сделки: договор участия (214-ФЗ)  
 Ипотека: квартира

+7 (495) 137-45-71  
 Мнение только для вас, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

застройщик:  
 Абсолют Премиум  
 Новый застройщик

Введено: 2012  
 Этажей: 1  
 Объектов: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup>  
 Площадь кухни: 12,8 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027  
 Дом: Не сдан  
 Отделка: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
 Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва реки у входа в легендарный Угль Бояры.

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Показатель	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>74,90</b>	133	89,7	89,7	74,9
Цена, руб.		137 508 000	95 000 000	102 412 000	87 983 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/3040655">https://www.cian.ru/sale/flat/3040655</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30430414">https://www.cian.ru/sale/flat/30430414</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30406586/">https://www.cian.ru/sale/flat/30406586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30406583/">https://www.cian.ru/sale/flat/30406583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 033 895	1 059 086	1 141 717	1 174 673
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	953 177	1 027 545	1 057 206
Корректировка на площадь		6,52%	2,00%	2,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м		991 175	972 241	1 048 096	1 057 206
Абсолютная корректировка		16,52%	12,00%	12,00%	10,00%
Коэффициент соответствия		6,053268765	8,333333333	8,333333333	10
Вес аналога		18,500%	25,469%	25,469%	30,562%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		1 021 030			
Справедливая стоимость, руб.		76 475 147			

### Аналог №1

Обновлено сегодня, 15:25 87 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 13 мин., Лужники 18 мин., Ленинский проспект 20 мин.

Сравнить | Планшорты | Видео | 22 фото

137 508 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр 1 033 895 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: доли в квартире (1+0)  
 Ипотека: возмоща

+7 (495) 137-45-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заявка звонка

Агентство  
**Абсолют Премью**  
 Главная страница

На рынке: 2022 Жилищный комплекс: 1  
 Страницы: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 45,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у выхода в легендарный Улань Боулинг.

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №2

Обновлено сегодня, 08:55 411 просмотров, 9 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.

Сравнить | Планшорты | 26 фото

95 000 000 ₽

Связаться по изменению цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 92 150 000

Ипотека

Цена за метр 1 059 086 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: ипотека

+7 965 110-03-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Напишите, пожалуйста, в сети

Агентство недвижимости  
**NF Group - ex Knight Frank**  
 Главная страница

На сайте: 11 лет | Объектов в работе: 285

Инициатор  
**Игорь Егоров**  
 100% 1

ЖК Sydney City от ФСК  
 Старт продаж нового корпуса

Свяжитесь со мной | Хочу посмотреть | Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Пожалуйста, не пишите

ЦИВИЛ ИПОТЕКА



### Аналог №3

Обновлено сегодня, 14:55 | 85 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
 Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:04 28.07.2024

102 412 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 141 717 руб/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: договор участия (214-ФЗ)  
 Ипотека: возмочна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Агентство: Absolute Premium  
 Реальный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилые комплексы: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 ЖК

### Аналог №4

Обновлено сегодня, 00:11 | 159 просмотров, 3 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 16,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
 Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:07 28.07.2024

87 983 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 174 473 руб/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: договор участия (214-ФЗ)  
 Ипотека: возмочна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

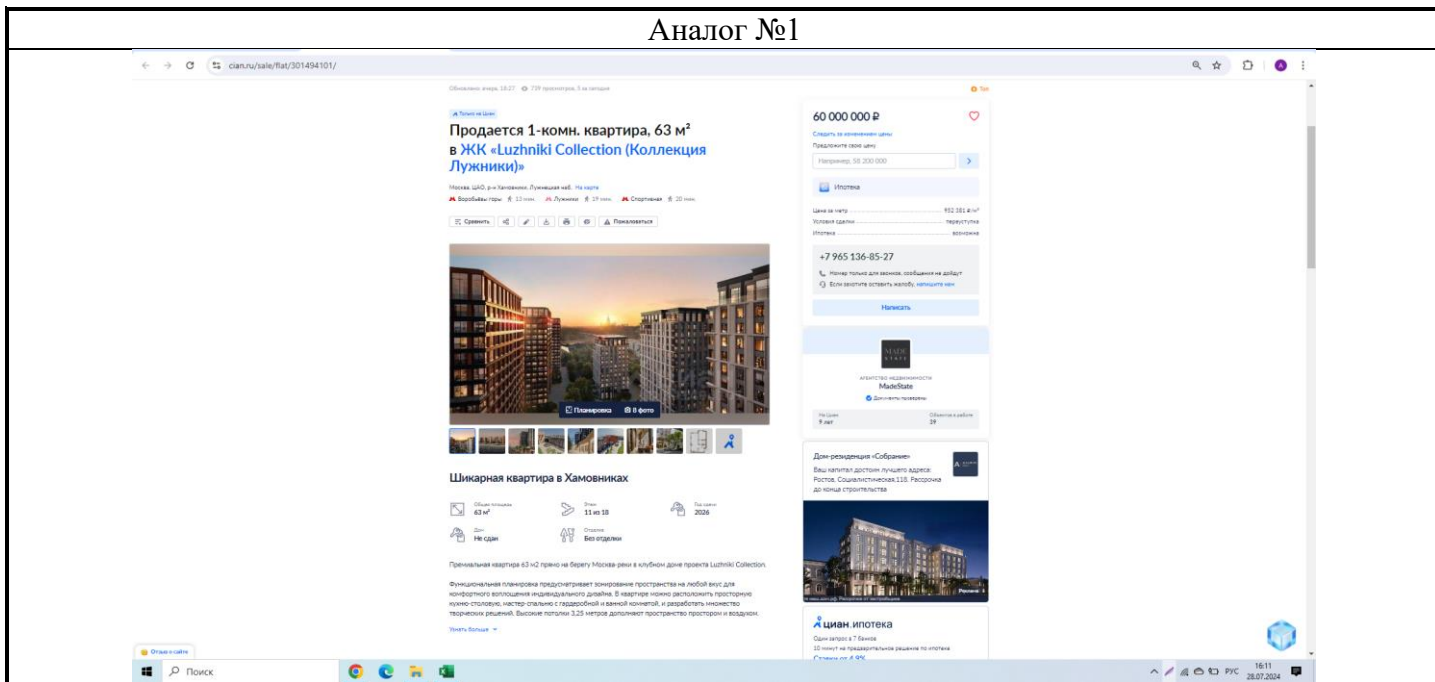
Заказ звонка

Агентство: Absolute Premium  
 Реальный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилые комплексы: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>80,50</b>	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnicki-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnicki-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,66%	0,24%	0,26%	0,55%
Скорректированная цена за кв.м		834 343	931 757	978 272	818 980
Абсолютная корректировка		12,66%	10,24%	10,26%	10,55%
Коэффициент соответствия		7,89889	9,76563	9,74659	9,47867
Вес аналога		21,412%	26,472%	26,421%	25,695%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		894 210			
Справедливая стоимость, руб.		71 983 905			

Аналог №1



Аналог №2

Обновлено вчера, 08:07 78 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевские вл. # 14 мин. Лужнецкий проспект # 18 мин. Лужники # 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Планировка | 26 фото

Общая площадь: 82,3 м<sup>2</sup> | Площадь: 4 кв. м | Год сдачи: 2026

Лот: 8425. Эксклюзив NF Group. В продаже квартира с отдельной white box в корпусе Mountain Line 5-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, master-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, парадная/постройка при входе. Выпущена отдельная white box, возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электротрассы и другие коммуникации.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу рассмотреть | Выб. проекта?

или узнайте подробности по телефону

Позвонить агентству

85 000 000 ₽

Свяжитесь с менеджером прямо сейчас

Предложите свою цену

Например, 82 400 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 022 807 ₽/м<sup>2</sup>

Минимум за м<sup>2</sup>: не указано

+7 965 110-03-70

Новая только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

агентство недвижимости NF Group - ex Knight Frank

Документы проверены

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 283

Агент: Игорь Егоров | 8 5 1

Днем рецензия «Собрание»

Ваш капитал достоин лучшего адреса. Ротонда, Социальнический 110. Расстояние до лучших строительных

Аналог №3

Обновлено вчера, 22:09 78 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевские вл. # 12 мин. Лужники # 11 мин. Спортивная # 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Планировка | 30-тур по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup> | Площадь: 26,3 м<sup>2</sup> | Год сдачи: 2026

Площадь: 4 кв. м | Нет сада | Отделка: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отдельной white box на 3 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

89 334 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за м<sup>2</sup>: 1 084 170 ₽/м<sup>2</sup>

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

Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71

Новая только для звонков, сообщения не дойдут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Запрос звонка

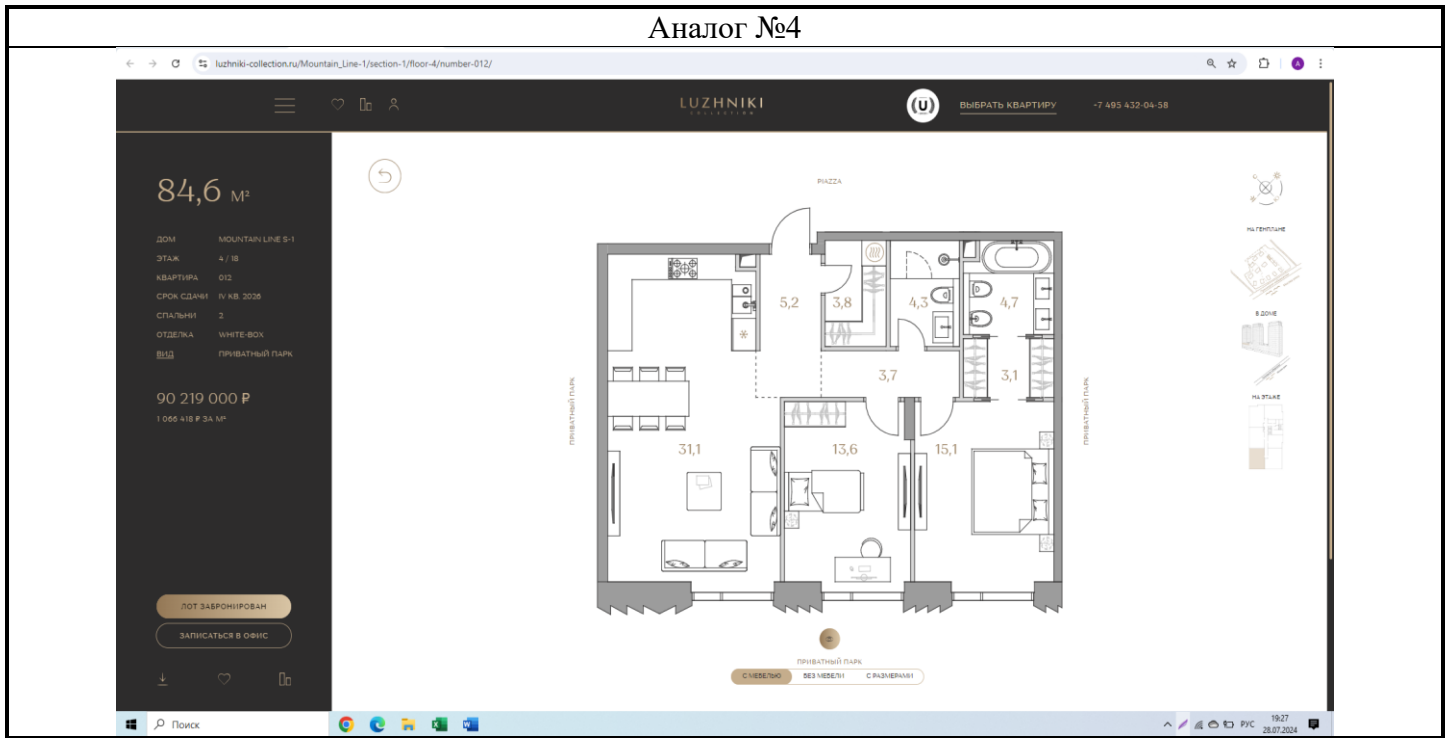
агентство недвижимости Агорье Premium

Узнайте подробности

На сайте: 2023 | Объекты в работе: 1

Специал: 12 домов в ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>85,90</b>	49,8	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		53 567 000	54 145 000	55 526 000	56 313 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 075 643	1 087 249	1 114 980	1 130 783
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		968 079	978 524	1 003 482	1 017 705
Корректировка на площадь		-5,82%	-5,82%	-5,82%	-5,82%
Скорректированная цена за кв.м		911 737	921 574	945 079	958 475
Абсолютная корректировка		15,82%	15,82%	15,82%	15,82%
Коэффициент соответствия		6,32111251 6	6,32111251 6	6,32111251 6	6,32111251 6
Вес аналога		25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		934 216			
Справедливая стоимость, руб.		80 249 154			

### Аналог №1

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 2  
ЭТАЖ 4 / 17  
КВАРТИРА 17  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

53 567 000 Р  
1 075 643 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

НА ПЕРПОЛНЕ В ДОНЕ НА ЭТАЖЕ

luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/

### Аналог №2

49,8 М<sup>2</sup>

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

54 145 000 Р  
1 087 249 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК ПЛАЗА

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

НА ПЕРПОЛНЕ В ДОНЕ НА ЭТАЖЕ

luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/

### Аналог №3

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 9 / 18  
КВАРТИРА 051  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

55 526 000 Р  
1 114 980 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

НА ГЕНПЛАНЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

2002 28.07.2024

### Аналог №4

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

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

56 313 000 Р  
1 130 783 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

НА ГЕНПЛАНЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

2002 28.07.2024

Показатель	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>101,80</b>	49,8	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		53 567 000	54 145 000	55 526 000	56 313 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhnik-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 075 643	1 087 249	1 114 980	1 130 783
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		968 079	978 524	1 003 482	1 017 705
Корректировка на площадь		-7,56%	-7,56%	-7,56%	-7,56%
Скорректированная цена за кв.м		894 892	904 548	927 619	940 767
Абсолютная корректировка		17,56%	17,56%	17,56%	17,56%
Коэффициент соответствия		5,69476082	5,69476082	5,69476082	5,69476082
Вес аналога		25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		916 957			
Справедливая стоимость, руб.		93 346 223			

**Аналог №1**

49,8 м²

ДОМ HIGHLINE 2  
ЭТАЖ 4 / 17  
КВАРТИРА 17  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

53 567 000 Р  
1 075 643 Р за м²

ПОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

МОСКВА-СИТИ

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

НА ГЕМОСМЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

С МЕБЕЛЬЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

20:01 28.07.2024

### Аналог №2

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

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

54 145 000 Р  
1 087 249 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПЛАЗЗА

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

МОСКВА-СИТИ

НА ПЕРЕКРЕСТКЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 432-04-58

Поиск

20.02 28.07.2024

### Аналог №3

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 9 / 18  
КВАРТИРА 051  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

55 526 000 Р  
1 114 980 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПЛАЗЗА

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

МОСКВА-СИТИ

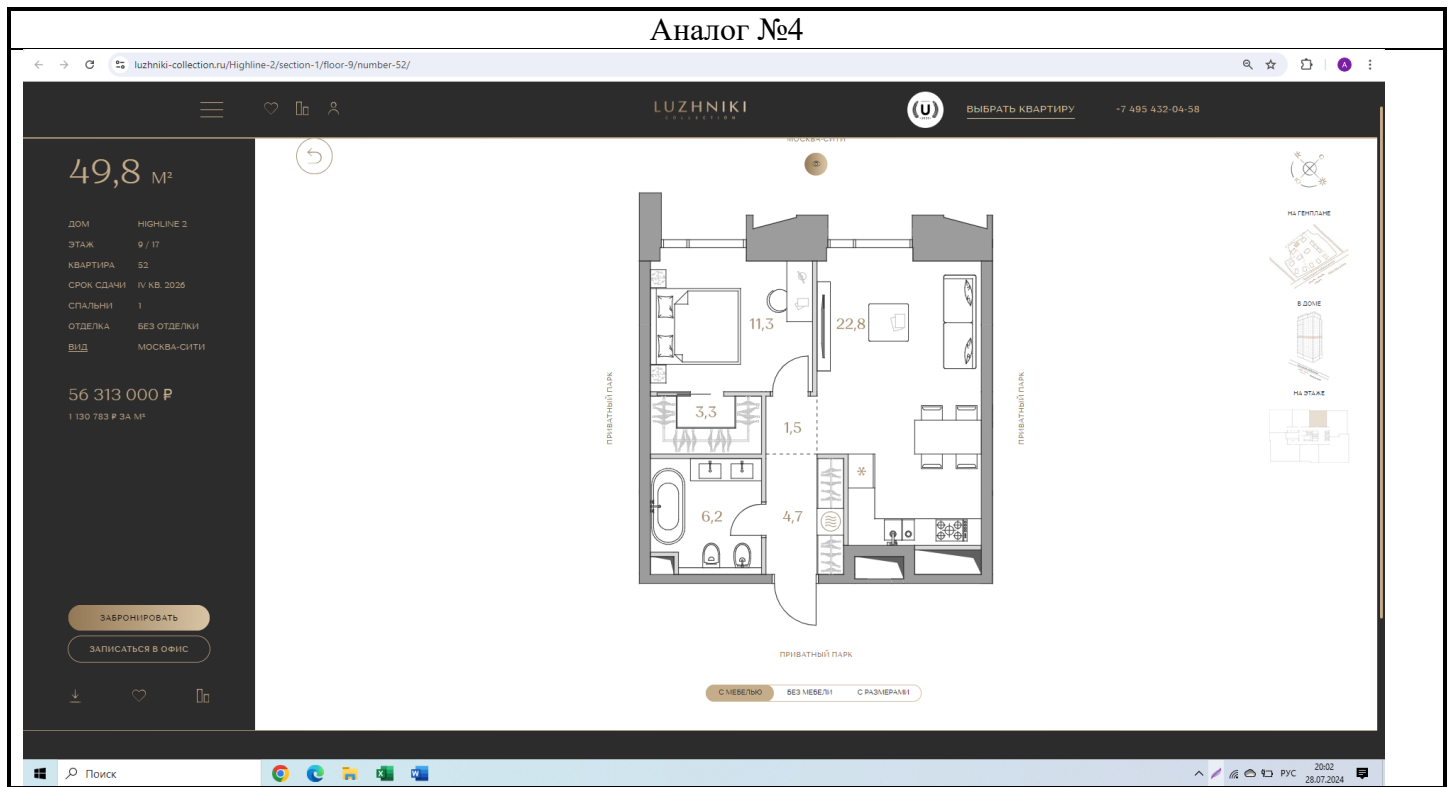
НА ПЕРЕКРЕСТКЕ  
В ЗОНЕ  
НА ЭТАЖЕ

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 432-04-58

Поиск

20.02 28.07.2024





Показатель	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>133,00</b>	133	89,7	89,7	74,9
Цена, руб.		137 508 000	95 000 000	102 412 000	87 983 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 033 895	1 059 086	1 141 717	1 174 673
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	953 177	1 027 545	1 057 206
Корректировка на площадь		0,00%	-4,24%	-4,24%	-6,12%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	912 762	983 977	992 505
Абсолютная корректировка		10,00%	14,24%	14,24%	16,12%
Коэффициент соответствия		10	7,02247191	7,02247191	6,20347394 5
Вес аналога		33,060%	23,216%	23,216%	20,508%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		951 515			
Справедливая стоимость, руб.		126 551 495			

### Аналог №1

Обновлено сегодня, 15:25 | 87 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы: 13 мин. | Лужники: 18 мин. | Ленинский проспект: 20 мин.

Сравнить | Планшета | Видео | 22 фото

137 508 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 033 895 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: доли в собственности (1+0)  
 Ипотека: возможна

+7 (495) 137-45-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заявка звонка

Агентство  
**Абсолют Премью**  
 Главная страница

На рынке: 2022 | Жилищный комплекс: 1  
 Страницы: 17 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 45,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у выхода в легендарный Улань Боулинг.

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №2

Обновлено сегодня, 08:55 | 413 просмотров, 9 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы: 14 мин. | Ленинский проспект: 18 мин. | Лужники: 19 мин.

Сравнить | Планшета | Видео | 26 фото

95 000 000 ₽

Связать за изменение цены  
 Предложить свою цену  
 Например, 92 150 000

Ипотека

Цена за метр: 1 059 086 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: ипотека

+7 965 110-03-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Напишите, пожалуйста, в сети

Агентство недвижимости  
**NF Group - ex Knight Frank**  
 Главная страница

На сайте: 11 лет | Объектов в работе: 285

Инициатор  
 Игорь Егоров  
 20 - 1

ЖК Sydney City от ФСК  
 Старт продаж нового корпуса

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Пожалуйста, не пишите

ЦИВИЛ ИПОТЕКА

### Аналог №3

Обновлено сегодня, 14:55 | 85 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники вышлой очереди. На карте  
 Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
 Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:04 28.07.2024

102 412 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 141,717 руб/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возмощна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Агентство: Absolute Premium  
 Реальный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилищная компания: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 ЖК

### Аналог №4

Обновлено сегодня, 00:11 | 159 просмотров, 3 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники вышлой очереди. На карте  
 Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 16,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
 Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:07 28.07.2024

87 983 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 174,673 руб/м<sup>2</sup>  
 Условие сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
 Ипотека: возмощна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Агентство: Absolute Premium  
 Реальный застройщик

Год окончания: 2022 | Жилищная компания: 1  
 Этажи: 12 домов в 1 ЖК

Таблица 6.2 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Показатель	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	120,6	55,3	119,6	89,5
Цена, руб.		118 529 000	61 000 000	130 845 000	119 482 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/</a>
Цена, руб. кв.м		982 828	1 103 074	1 094 022	1 334 994
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		884 545	992 767	984 620	1 201 495
Корректировка на площадь		0,68%	-7,60%	0,59%	-2,57%
Скорректированная цена за кв.м		890 560	917 317	990 429	1 170 617
Абсолютная корректировка		10,68%	17,60%	10,59%	12,57%
Коэффициент соответствия		9,36329588	5,681818182	9,442870633	7,955449483
Вес аналога		28,860%	17,513%	29,106%	24,521%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		992 987			
Справедливая стоимость, руб.		112 604 726			



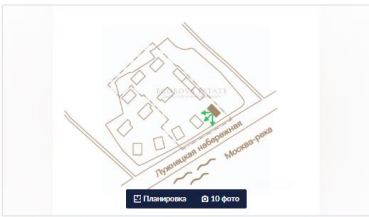
### Аналог №2

Обновлено вчера, 09:30 2 277 просмотров, 17 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



Панорама | 10 фото

Общая площадь: 55,3 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 12,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 19,9 м<sup>2</sup>  
 Этаж: 9 из 18 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан  
 Оплате: Без отделки

ВНИМАНИЕ! Для тех, кто не звонит, а сразу ищется на объявление! Объект актуален, цена актуальна, продажа не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРВУСТУПЕ ПРАВА ТРЕБОВАНИЙ!

Возможна ипотека Сбербанк 11,9% на срок 9 лет!

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**

Продается квартира в жилом комплексе премиум-класса Luzhnik Collection.  
 Корпус Waterfont 1.

61 000 000 Р

Следить за изменением цены  
 Поделимся своей ценой  
 Например, 59 170 000

Ипотека

Цена за метр: 1 103 074 руб/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: Перекладываю

+7 916 287-23-05  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления  
**Екатерина Егорова**  
 Делитесь отзывами

Клубный дом «Космо 4/22»  
 Качественный проект класса De Luxe в в. Замоскворечье. Изысканные панорамы с террасами!

Циан ипотека  
 Сумма залогов в 7 банков  
 10 минут на предварительное решение по ипотеке  
 Ставки от 4,9%

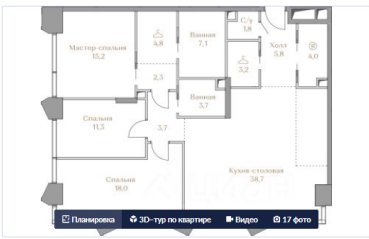
### Аналог №3

Обновлено сегодня, 15:25 78 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте  
 Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



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

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Оплате: Без отделки

В клубном доме Waterfont 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
 Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

130 845 000 Р

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за метр: 1 094 022 руб/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (21-4-48)  
 Ипотека: военная

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

застройщик  
**Абсолют Ресиденс**  
 Надежный застройщик

Под оптимизации  
 2012 | Жилые комплексы: 1  
 Этажей: 12 домов в 1 ЖК



Показатель	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	133	89,7	89,7	74,9
Цена, руб.		137 508 000	95 000 000	102 412 000	87 983 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 033 895	1 059 086	1 141 717	1 174 673
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	953 177	1 027 545	1 057 206
Корректировка на площадь		-0,27%	-4,50%	-4,50%	-6,37%
Скорректированная цена за кв.м		927 994	910 284	981 305	989 862
Абсолютная корректировка		10,27%	14,50%	14,50%	16,37%
Коэффициент соответствия		9,73709834	6,89655172	6,89655172	6,10873549
Вес аналога		5	4	4	2
Справедливая стоимость, руб. кв.м		32,852%	23,269%	23,269%	20,611%
Справедливая стоимость, руб.		949 039			
Справедливая стоимость, руб.		129 354 016			

### Аналог №1

Обновлено сегодня, 15:25 87 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 13 мин., Лужники 18 мин., Ленинский проспект 20 мин.

Сравнить | Планшета | Видео | 22 фото

137 508 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 033 895 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: доли в квартире (1+1+1)  
 Ипотека: возмоща

+7 (495) 137-45-71

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заявка звонка

Агентство  
**Abolys Premium**  
 Главная страница

Подписка: 2022 Жилищный комплекс: 1  
 Страницы: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 133 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 45,6 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Оплата: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Бошня

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №2

Обновлено сегодня, 08:55 411 просмотров, 9 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.

Сравнить | Планшета | Видео | 26 фото

95 000 000 ₽

Связать за изменение цены  
 Предложить свою цену: Ноябрь, 92 150 000

Ипотека

Цена за метр: 1 059 086 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: ипотека

+7 965 110-03-70

Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Напишите, как вы хотите в это

Агентство недвижимости  
**NF Group - ex Knight Frank**  
 Главная страница

На сайте: 11 лет | Объектов в работе: 285

Исполнитель  
**Игорь Егоров**  
 20 - 1

ЖК Sydney City от ФСК  
 Старт продаж нового корпуса

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё продать?

или узнайте подробности по телефону

Пожалуйста, не пишите

ЦИВИЛ ИПОТЕКА

### Аналог №3

Обновлено сегодня, 14:55 | 85 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники вышлой очереди. На карте  
Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Введено в эксплуатацию: 2027 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:04 28.07.2024

### Аналог №4

Обновлено сегодня, 00:11 | 159 просмотров, 3 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники вышлой очереди. На карте  
Воробьевы горы: 13 км. Лужники: 18 км. Ленинский проспект: 20 км.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 74,9 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 16,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Введено в эксплуатацию: 2027 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.  
Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.  
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный Улань Большая

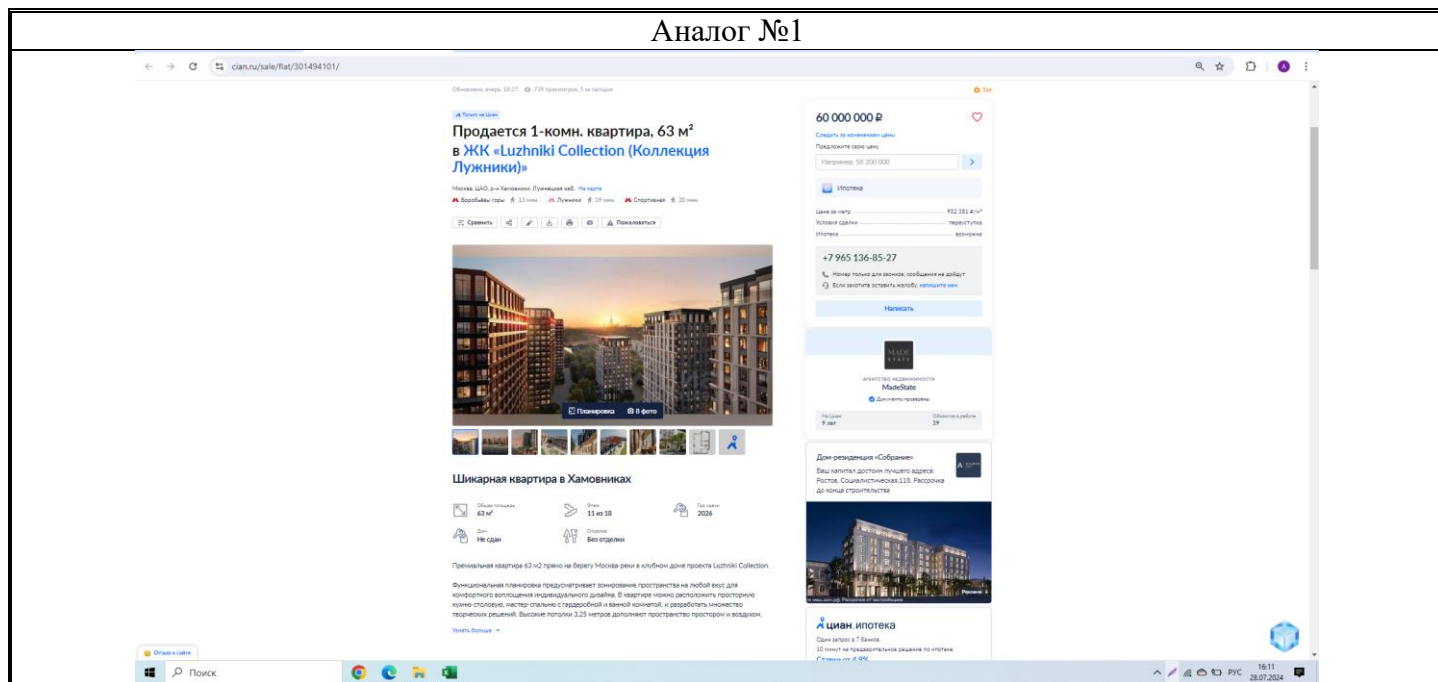
О квартире | О доме | Подписаться на дом

Окладание sunc.dmp.otm-r.com... | Поиск | 20:07 28.07.2024



Показатель	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,91%	-0,01%	0,00%	0,29%
Скорректированная цена за кв.м		832 200	929 433	975 735	816 862
Абсолютная корректировка		12,91%	10,01%	10,00%	10,29%
Коэффициент соответствия		7,74593	9,99001	10,00000	9,71817
Вес аналога		20,681%	26,673%	26,699%	25,947%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		892 478			
Справедливая стоимость, руб.		73 540 187			

Аналог №1



Аналог №2

Объявление о продаже, 08.07.2024, 178 просмотров, 2 из 6 фото

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте  
 ● Воробьевский пр-д # 14 мин. ● Лужнецкий проспект # 18 мин. ● Лужники # 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Планировка | 26 фото

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

Лот: 8425. Эксклюзивное предложение. В продаже квартира с отдельной white box в корпусе Mountain Line 5-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, master-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, лоджия/балкон/постройка при входе. Выполнена отделка white box, возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электротрассы и другие коммуникации.

Узнать больше

Напишите автору  
 Сопроводить по объекту | Звонить автору | Вызвать агента

85 000 000 ₽  
 Считать из первоначальной цены  
 Предложить свою цену  
 Планировка: 82 450 000

Ипотека  
 Цена за м<sup>2</sup>: 1 022 807 ₽/м<sup>2</sup>  
 Ипотека онлайн: неактивна

+7 965 110-03-70  
 Номер только для звонков, сообщения не добавит  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
 NF Group - ex Knight Frank  
 Доверенность выдана

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 283

Агент  
 Игорь Егоров  
 8 965 110 03 70

Дом-резиденция «Собрание»  
 Ваш капитал достоин лучшего адреса: Ротонда, Социальное 110. Расстояние до лучших строительных компаний

Аналог №3

Объявление о продаже, 22.07.2024, 74 просмотра, 2 из 6 фото

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс: На карте  
 ● Воробьевский пр-д # 12 мин. ● Лужники # 11 мин. ● Спортивная # 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Планировка | 30-три по квартире | Видео | 17 фото

Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup> | Ипотека онлайн: 26,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
 На сайте: 2026 | Нет сада | Отделка: Премиальная

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отдельной white box на 3 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваш вариант  
 Узнать больше

89 334 000 ₽  
 Считать из первоначальной цены  
 Предложить свою цену  
 Планировка: 82 450 000

Ипотека  
 Цена за м<sup>2</sup>: 1 084 170 ₽/м<sup>2</sup>  
 Ипотека онлайн: другое место (214-49) активна

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не добавит  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

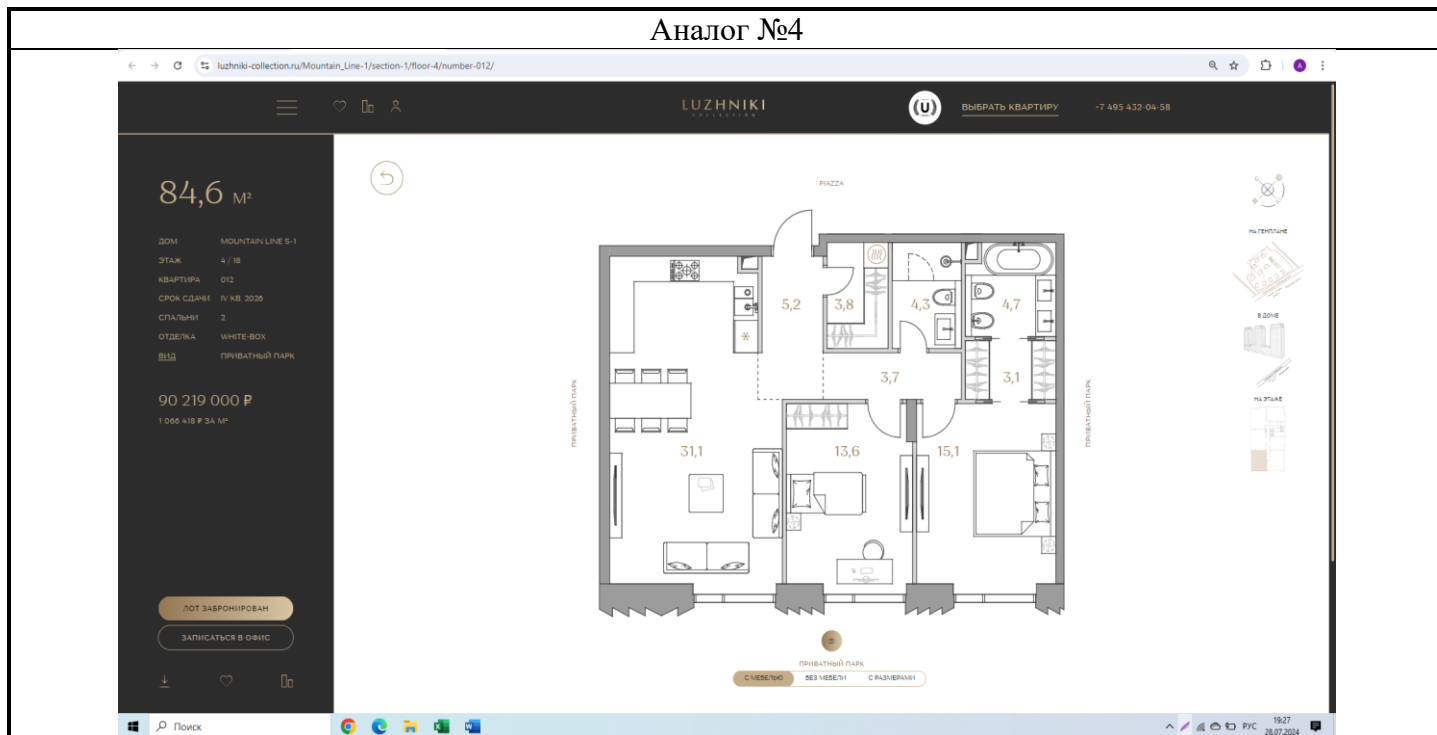
Запрос звонка

Агентство недвижимости  
 Агорье Premium  
 Уникальный капитал

На сайте: 2013 | Объекты в продаже: 1  
 Сделано: 12 домов в ЖК

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>82,40</b>	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,91%	-0,01%	0,00%	0,29%
Скорректированная цена за кв.м		832 200	929 433	975 735	816 862
Абсолютная корректировка		12,91%	10,01%	10,00%	10,29%
Коэффициент соответствия		7,74593	9,99001	10,00000	9,71817
Вес аналога		20,681%	26,673%	26,699%	25,947%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		892 478			
Справедливая стоимость, руб.		73 540 187			

### Аналог №1

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The main title is "Продается 1-комн. квартира, 63 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a price of 60,000,000 RUB, a contact number +7 965 136-85-27, and a photo of the apartment building. The listing is categorized as "Шикарная квартира в Хамовниках". The listing also includes a description of the apartment's features and a call to action to contact the agent.

### Аналог №2

The screenshot shows a real estate listing on the CIAN.RU website. The main title is "Продается 3-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a price of 85,000,000 RUB, a contact number +7 965 110-03-70, and a photo of the apartment building. The listing is categorized as "Лит-апартаменты". The listing also includes a description of the apartment's features and a call to action to contact the agent.

### Аналог №3

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

Новая ЦОС, 2-я очередь. Коллекция Лужники уже обживает: 10 этажей  
Воробьевский пр. # 12 мин. до Лужнецк. # 22 мин. до Спортивной # 30 мин.

- Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup>
- Жилая площадь: 26,5 м<sup>2</sup>
- Этаж: 3 из 18
- Вид: 2020
- Доп. этаж: Не сданы
- Состояние: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Лужнецком продается коллекционная презентационная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отделкой уровня 3 уровня. Коллекция двадцатипяти клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
Узнать больше >

О квартире    О доме    Подписать на сайт

### Аналог №4

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ    +7 495 432-04-58

84,6 м<sup>2</sup>

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-1  
ЭТАЖ: 4 / 18  
КВАРТИРА: 012  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 2  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
ВИД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

90 219 000 Р  
1 066 418 Р за м<sup>2</sup>

ЛОТ ЗАВЕРШЕН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

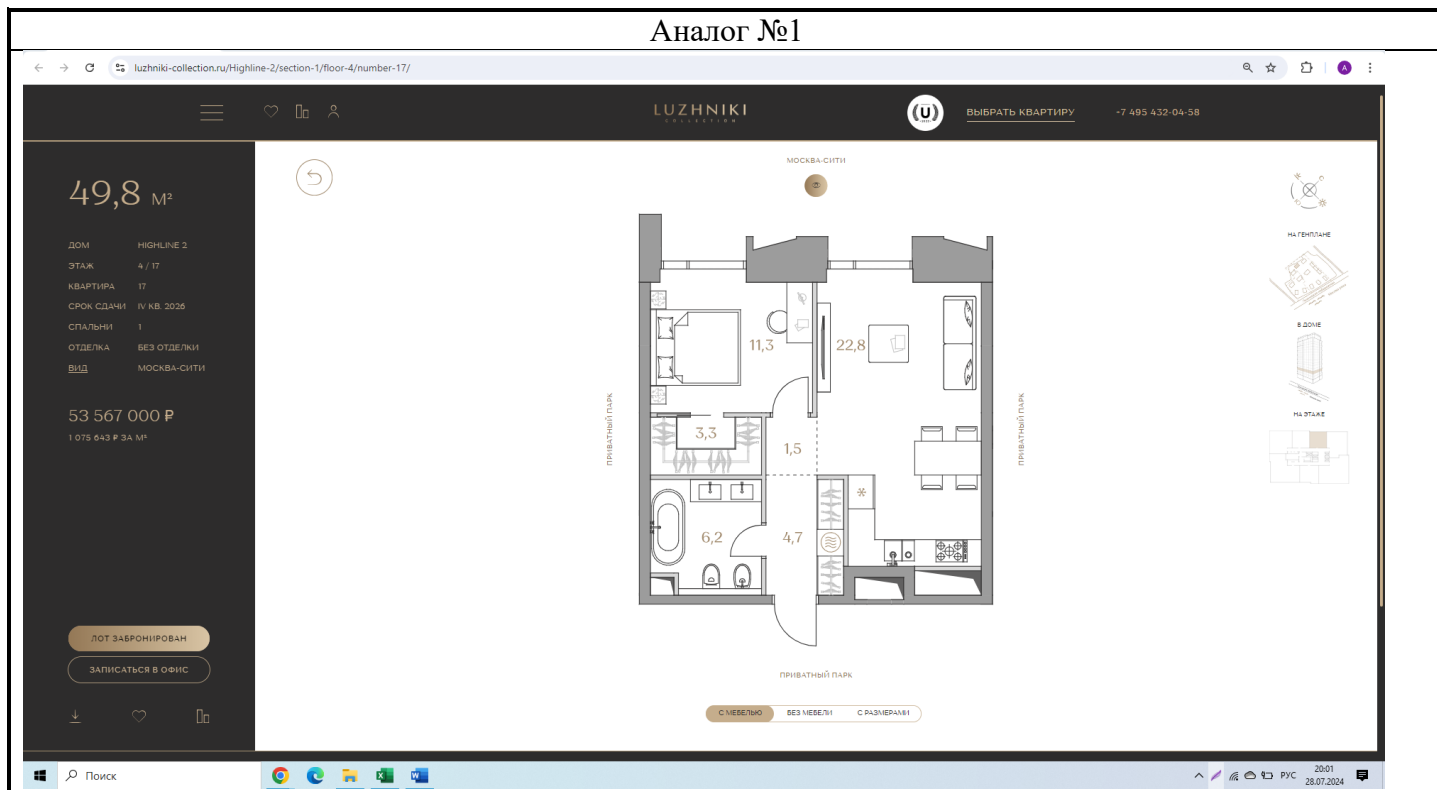
ПРИВАТНЫЙ ПАРК

PIAZZA

31,1, 13,6, 15,1, 3,7, 5,2, 3,8, 4,3, 4,7, 3,1

С ИДЕЯМИ    БЕЗ ИДЕЙ    СРАЗУ ЖЕ ПИЛИ

Показатель	Объект оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>60,70</b>	49,8	49,8	49,8	49,8
Цена, руб.		53 567 000	54 145 000	55 526 000	56 313 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-4/number-17/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-7/number-037/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-1/section-1/floor-9/number-051/</a>	<a href="https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/">https://luzhniki-collection.ru/Highline-2/section-1/floor-9/number-52/</a>
Цена, руб. кв.м		1 075 643	1 087 249	1 114 980	1 130 783
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		968 079	978 524	1 003 482	1 017 705
Корректировка на площадь		-2,15%	-2,15%	-2,15%	-2,15%
Скорректированная цена за кв.м		947 265	957 486	981 907	995 824
Абсолютная корректировка		12,15%	12,15%	12,15%	12,15%
Коэффициент соответствия		8,230452675	8,230452675	8,230452675	8,230452675
Вес аналога		25,000%	25,000%	25,000%	25,000%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		970 621			
Справедливая стоимость, руб.		58 916 695			



### Аналог №2

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

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

54 145 000 Р  
1 087 249 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

ПОИСК

### Аналог №3

LUZHNIKI COLLECTION

МОСКВА-СИТИ

49,8 М<sup>2</sup>

ДОМ HIGHLINE 1  
ЭТАЖ 9 / 18  
КВАРТИРА 051  
СРОК СДАЧИ IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ 1  
ОТДЕЛКА БЕЗ ОТДЕЛКИ  
ВИД МОСКВА-СИТИ

55 526 000 Р  
1 114 980 Р ЗА М<sup>2</sup>

ЗАБРОНИРОВАТЬ  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

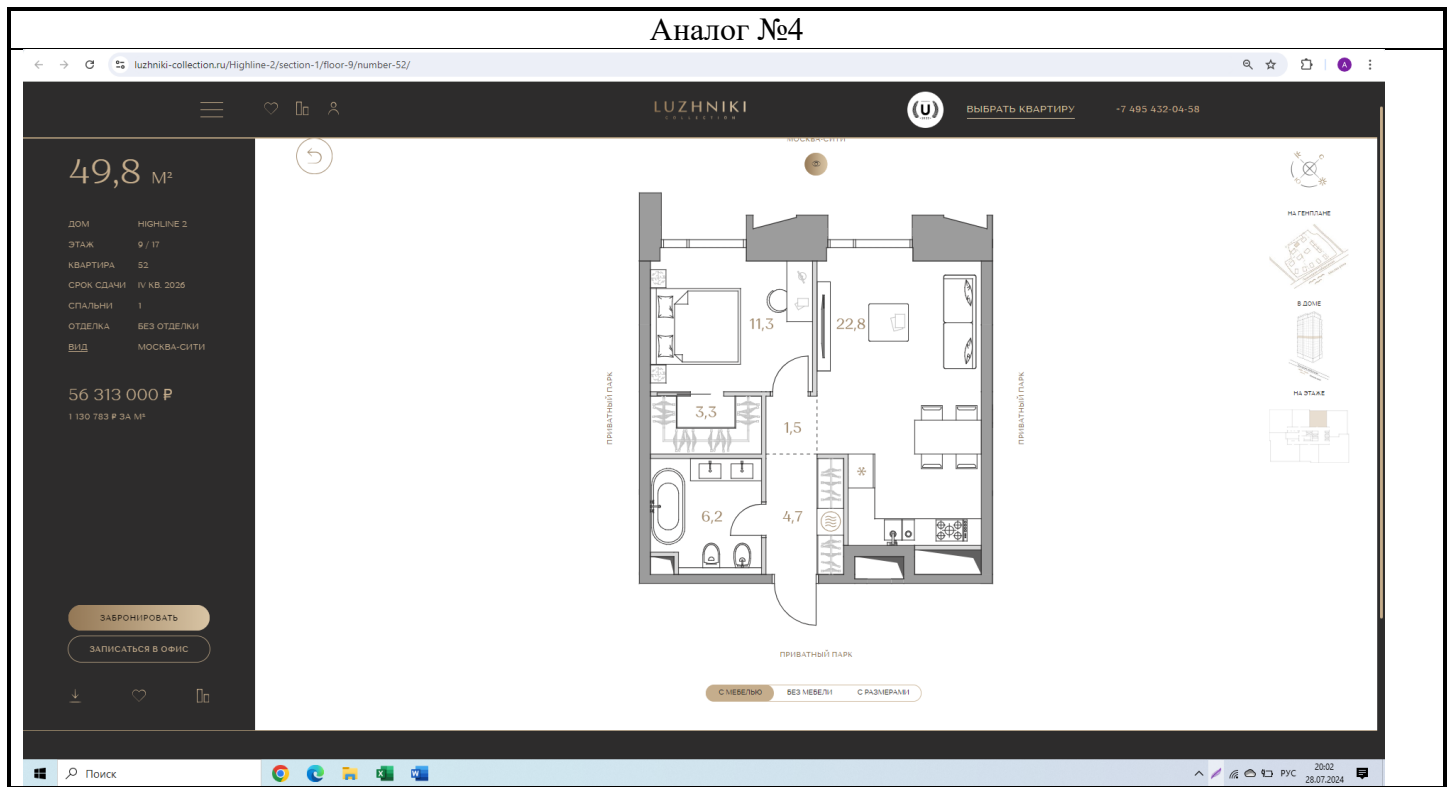
ПРИВАТНЫЙ ПАРК

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

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С МЕБЕЛЮ БЕЗ МЕБЕЛИ С РАЗМЕРАМИ

ПОИСК



Показатель	Объект оценки №15	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>119,60</b>	120,6	55,3	119,6	89,5
Цена, руб.		118 529 000	61 000 000	130 845 000	119 482 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/</a>
Цена, руб. кв.м		982 828	1 103 074	1 094 022	1 334 994
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		884 545	992 767	984 620	1 201 495
Корректировка на площадь		0,09%	-8,14%	0,00%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		885 341	911 956	984 620	1 163 768
Абсолютная корректировка		10,09%	18,14%	10,00%	13,14%
Коэффициент соответствия		9,910802775	5,512679162	10	7,610350076
Вес аналога		30,002%	16,688%	30,272%	23,038%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		983 980			
Справедливая стоимость, руб.		117 684 008			




### Аналог №1

Обновлено: сегодня, 09:55 | 361 просмотр, 12 за сегодня

## Продается 3-комн. квартира, 120,6 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы: 13 мин. | Ленинский проспект: 17 мин. | Площадь Гатарино: 18 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



Планировка | План этажа | Видео | 17 фото

Общая площадь: 120,6 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 41,2 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
Площадь: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Waterfront 2 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Ипотека | Цена может измениться | Цена за метр: 992 628 руб/м<sup>2</sup> | Условия сделки: долевое участие (1:4-9:1) | Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
Номер только для звонков, сообщения не будут | Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Агентство недвижимости Absolute Premium | Российский застройщик

По состоянию: 2022 | Уникальный комплекс: 1 | Статус: 12 домов в 1 ЖК

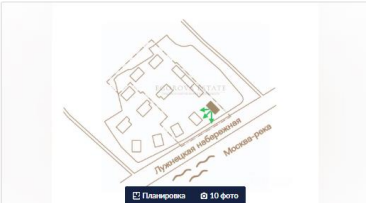
### Аналог №2

Обновлено: вчера, 09:30 | 2 277 просмотров, 17 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы: 14 мин. | Ленинский проспект: 18 мин. | Лужники: 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



Планировка | 10 фото

Общая площадь: 55,3 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 12,3 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 19,9 м<sup>2</sup>  
Этаж: 9 из 18 | Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

ВНИМАНИЕ! Для тех, кто не звонит, а сразу нажимает на объявление! Объект актуален, цена актуальна, продажа не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРЕУСТУПКЕ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ!  
Возможна ипотека СберБанка 11,9% на срок 9 лет!

СРОЧНАЯ ПРОДАЖКА!  
Продается квартира в жилом комплексе премиум-класса Luzhniki Collection.  
Корпус Waterfront 1.

61 000 000 руб. | Следить за изменением цены | Предложить свою цену | Например, 59 170 000

Ипотека | Цена за метр: 1 103 074 руб/м<sup>2</sup> | Условия сделки: ипотека

+7 916 287-23-05  
Номер только для звонков, сообщения не будут | Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Автор объявления: Екатерина Егорова | Деловые переговоры

Клубный дом «Москва 4/22» | Клубный проект класса De Luxe в м. Земосворенце. Изысканные пентхаусы с террасами

ЦИАН ИПОТЕКА | Сроки записи: 7 банков | 10 минут на рассмотрение заявки по ипотеке | Ставки от 4,9%

### Аналог №3

Обновлено сегодня, 15:25 | 78 просмотров, 2 м отсюда

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте  
 Воробьевы горы # 13 мин. | Ленинский проспект # 16 мин. | Площады Гегарина # 17 мин.

Сравнить | | | | | | | | | | | | | | |

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

Общая площадь: 119,6 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 44,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Wavefront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:  
 Узнать больше >

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Открыть сайт | Поиск

130 845 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 094 022 €/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (1:4-9:9)  
 Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказать звонок

застройщик  
**Absolute Premium**  
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Уникальных домов: 1  
 Этажность: 12 домов в 1 ЖК

### Аналог №4

Обновлено сегодня, 15:25 | 121 просмотр, 4 м отсюда

## Продается 2-комн. квартира, 89,5 м<sup>2</sup> в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте  
 Воробьевы горы # 13 мин. | Ленинский проспект # 16 мин. | Площады Гегарина # 17 мин.

Сравнить | | | | | | | | | | | | | | |

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

Общая площадь: 89,5 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 30,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 12 из 18  
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме Wavefront 1 проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 89,5 м<sup>2</sup> на 12 этаже. Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:  
 Узнать больше >

О квартире | О доме | Подписаться на дом

Открыть сайт | Поиск

119 482 000 ₽

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 334 994 €/м<sup>2</sup>  
 Условия сделки: долевое участие (1:4-9:9)  
 Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказать звонок

застройщик  
**Absolute Premium**  
 Проверенный застройщик

Год окончания: 2022 | Уникальных домов: 1  
 Этажность: 12 домов в 1 ЖК

Показатель	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	120,6	55,3	119,6	89,5
Цена, руб.		118 529 000	61 000 000	130 845 000	119 482 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065706/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/">https://www.cian.ru/sale/flat/298408494/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065612/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065620/</a>
Цена, руб. кв.м		982 828	1 103 074	1 094 022	1 334 994
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		884 545	992 767	984 620	1 201 495
Корректировка на площадь		0,09%	-8,14%	0,00%	-3,14%
Скорректированная цена за кв.м		885 341	911 956	984 620	1 163 768
Абсолютная корректировка		10,09%	18,14%	10,00%	13,14%
Коэффициент соответствия		9,910802775	5,512679162	10	7,610350076
Вес аналога		30,002%	16,688%	30,272%	23,038%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		983 980			
Справедливая стоимость, руб.		117 684 008			

**Аналог №1**

Продается 3-комн. квартира, 120,6 м<sup>2</sup>  
в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
 Воробьевы горы: 13 мин. | Ленинский проспект: 17 мин. | Площадь Гагарина: 18 мин.

118 529 000 ₽

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за метр: 982 828 руб/м<sup>2</sup>  
 Условно сделки: долевая участия (1-4-ФЗ)  
 Ипотека: воронка

+7 (495) 137-45-71  
 Номер только для звонков, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

застройщик  
**Absolute Premium**  
 Проверенный застройщик

Планировка | План этажа | Видео | 17 фото

Общая площадь: 120,6 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 41,2 м<sup>2</sup> | Этаж: 2 из 18  
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Отделка: Без отделки

В клубном доме WavePoint 2 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 120,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже.  
 Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс «Лужники».

Вещь квартиры:  
 Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом


### Аналог №2

Обновлено вчера, 09:30 2 217 просмотров, 17 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы 14 мин. Ленинский проспект 18 мин. Лужники 19 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



Панорама | 10 фото

Общая площадь	Жилая площадь	Площадь кухни
55,3 м <sup>2</sup>	12,3 м <sup>2</sup>	19,9 м <sup>2</sup>

Этаж: 9 из 18 | Построено: 2026 | Дом: Не сдан

Опаклено: Без отделки

**ВНИМАНИЕ!** Для тех, кто не звонит, а сразу интересуется по объявлению! Объект актуален, цена актуальна, продажа не от застройщика, а от ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА по ПЕРВУСТУПНОМУ ТРЕБОВАНИЮ!

Возможна ипотека Сбербанка 11,9% на срок 9 лет!

**СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!**

Продается квартира в жилом комплексе премиум-класса Luzhnik Collection.  
Корпус Waterfont 1.

61 000 000 Р

Следить за изменением цены  
Готовность своей цене  
Например, 59 170 000

Ипотека

Цена за метр: 1 103 074 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: Переступать


+7 916 287-23-05

Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Автор объявления  
Екатерина Егорова  
Дополнительные услуги

Клубный дом «Космо 4/22»  
Качественный проект класса De Luxe в в Замоскворечье. Изысканные панорамы с террасами!



Циан ипотека

Срок возврата в 7 банков  
10 минут на предварительное решение по ипотеке  
Ставки от 4,9%


### Аналог №3

Обновлено сегодня, 15:25 78 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Лужнецкая наб. На карте  
Воробьевы горы 13 мин. Ленинский проспект 16 мин. Площадь Гагарина 17 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать карту



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

Общая площадь	Жилая площадь	Этаж
119,6 м <sup>2</sup>	44,5 м <sup>2</sup>	2 из 18

Построено: 2026 | Дом: Не сдан | Опаклено: Без отделки

В клубном доме Waterfont 1 проекта Luzhnik Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 3 спальнями площадью 119,6 м<sup>2</sup> на 2 этаже.  
Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

130 845 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 094 022 руб/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долевое участие (21-4-48)  
Ипотека: жилищная

+7 (495) 137-45-71

Номер только для звонков, сообщения не будут  
Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Заказ звонка

застройщик  
Абсолют Ресиденс  
Индустриальный застройщик

Под опакление: 2022 | Жилые комплексы: 1  
Этажей: 12 домов в 1 ЖК



Показатель	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30149">https://www.cian.ru/sale/flat/30149</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/30447">https://www.cian.ru/sale/flat/30447</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600">https://www.cian.ru/sale/flat/304600</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,63%	0,27%	0,28%	0,58%
Скорректированная цена за кв.м		834 600	932 036	978 467	819 224
Абсолютная корректировка		12,63%	10,27%	10,28%	10,58%
Коэффициент соответствия		7,91766	9,73710	9,72763	9,45180
Вес аналога		21,495%	26,435%	26,409%	25,660%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		894 397			
Справедливая стоимость, руб.		71 820 079			

### Аналог №1

This screenshot shows a real estate listing on the Cian.ru website. The main title is "Продается 1-комн. квартира, 63 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a large image of the building, a price tag of 60,000,000 RUB, and contact information for the agent, Irina. The listing also features a mortgage calculator and a "Написать" (Write) button. The browser address bar shows the URL "cian.ru/sale/flat/301494101/".

### Аналог №2

This screenshot shows another real estate listing on the Cian.ru website. The main title is "Продается 3-комн. квартира, 82,3 м² в ЖК «Luzhnik Collection (Коллекция Лужники)»". The listing includes a large image of the building, a price tag of 85,000,000 RUB, and contact information for the agent, Irina. The listing also features a mortgage calculator and a "Написать" (Write) button. The browser address bar shows the URL "cian.ru/sale/flat/304475947/".

Аналог №3

Обновлено вчера, 22:05 78 просмотров, 2 на сайте

**Продается 2-комн. квартира, 82,4 м²**  
**в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Новая ЦОД, 2-я очередь, Коллекция Лужники, экологически чистая среда  
 Ввод в эксплуатацию: 14 марта  
 Выезд застройщика: 12 мая до Лужнецкой 22 мая до Строителей 20 мая

89 334 000 Р

Ипотека  
 Цена может измениться

Цена за метр: 1 084 150 руб/м²  
 Площадь сделки: договором учета: 82,4 кв.м  
 Ипотека

+7 (495) 137-45-71  
 Поможем подобрать варианты, подобрать ипотеку  
 Если вы хотите задать вопрос, напишите нам

Заказать звонок

Застройщик: Девелопер Групп  
 Реализация объектов

Построено: 2012  
 Этажность: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 82,4 м²  
 Коммунальная доля: 26,5 м²  
 Этаж: 3 из 18  
 Год сдачи: 2020  
 Дом: Не сдан  
 Состояние: Предпроектная

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Захаровском продается коллекционная трехкомнатная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м² с отделкой и мебелью на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный оздоровительный комплекс "Лужники".  
 Ваша квартира: Уточнить больше

О квартире О доме Подписаться на сайт

Аналог №4

luzhniki-collection.ru/Mountain\_Line-1/section-1/floor-4/number-012/

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 432-04-58

84,6 М²

ДОМ MOUNTAIN LINE S-1  
 ЭТАЖ 4 / 18  
 КВАРТИРА 012  
 СРОК СДАЧИ IV кв. 2020  
 СПАЛЬНИ 2  
 ОТДЕЛКА WHITE-BOX  
 ВИД ПРИВАТНЫЙ ПАРК

90 219 000 Р  
 1 066 418 Р за м²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
 ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

31,1 13,6 15,1 5,2 3,8 4,3 4,7 3,7 3,1

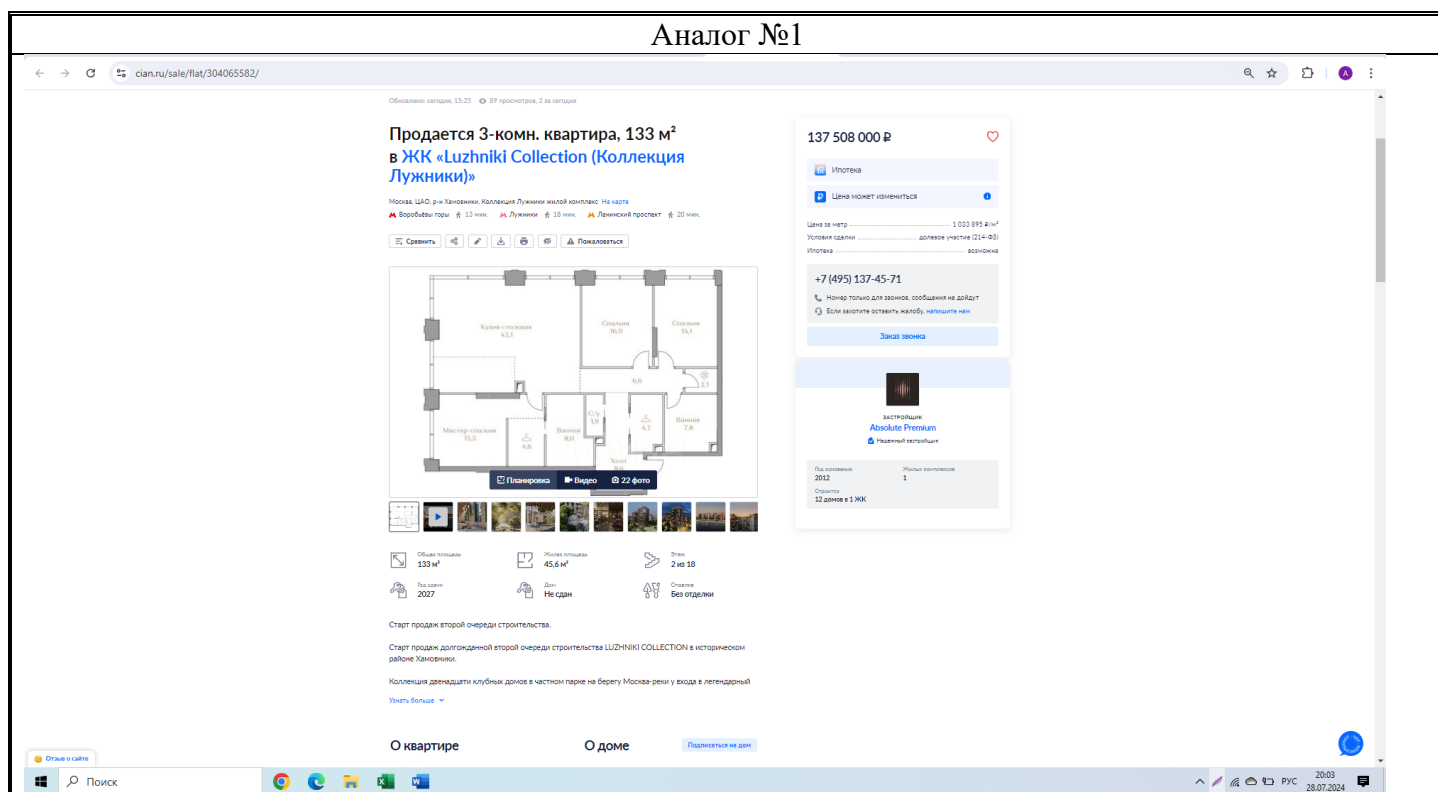
ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С ИМЕЛЬТОМ БЕЗ ИМЕЛЬТОМ СРАЗУМЕРНО

19:27 28.07.2024

Показатель	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	133	89,7	89,7	74,9
Цена, руб.		137 508 000	95 000 000	102 412 000	87 983 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065582/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/">https://www.cian.ru/sale/flat/304304141/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065586/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/">https://www.cian.ru/sale/flat/304065583/</a>
Цена, руб. кв.м		1 033 895	1 059 086	1 141 717	1 174 673
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		930 506	953 177	1 027 545	1 057 206
Корректировка на площадь		4,14%	-0,28%	-0,28%	-2,24%
Скорректированная цена за кв.м		969 029	950 508	1 024 668	1 033 525
Абсолютная корректировка		14,14%	10,28%	10,28%	12,24%
Коэффициент соответствия		7,07213578 5	9,72762645 9	9,72762645 9	8,16993464 1
Вес аналога		20,382%	28,036%	28,036%	23,546%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		994 622			
Справедливая стоимость, руб.		91 505 224			





### Аналог №2

Обновлено сегодня 08:55 411 просмотров, 7 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы 14 мин., Ленинский проспект 18 мин., Лужники 19 мин.

Сравнить | Показать

Панорама 26 фото

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

Лот: 91440. Эскизные ИФ Group. В продаже квартира с видом на сад в корпусе Garden 1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniky Collection. Планировка свободная, оптимальный вариант организации пространства: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня с ванной комнатой, гостиной санузлом. Высота потолка: 2,6 м. Из окон с панорамным остеклением открывается красивый вид сторону СК «Лужники».

Узнать больше

Напишите автору  
Связаться со мной | Хочу посмотреть | Ещё варианты?

или узнайте подробности по телефону

Показать контакты

95 000 000 Р

Следить за изменением цены  
Предложить свою цену  
Например, 92 150 000

Ипотека

Цена за метр: 1 059 026 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: перестройка

+7 965 110-03-70  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Агентство недвижимости  
ИФ Group - ex-Knight Frank  
документы проверены

Имя: Иван | Объекты в работе: 285

Искать  
Игорь Егоров  
52 | 3

ЖК Sydney City от ФСК  
Старт продаж новых корпусов

ЦИАН ИПОТЕКА

### Аналог №3

Обновлено сегодня 14:51 85 просмотров, 2 за сегодня

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

Москва, ЦАО, р-н Хановники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте  
Воробьевы горы 13 мин., Лужники 18 мин., Ленинский проспект 20 мин.

Сравнить | Показать

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

Общая площадь: 89,7 м<sup>2</sup> | Жилая площадь: 31,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
Год сдачи: 2027 | Дом: Не сдан | Состояние: Без отделки

Старт продаж второй очереди строительства.

Старт продаж долгожданной второй очереди строительства LUZHNIKI COLLECTION в историческом районе Хановники.

Коллекция двенадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

102 412 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за метр: 1 141 717 Р/м<sup>2</sup>  
Условия сделки: долевое участие (214-ФЗ)  
Ипотека: возмочна

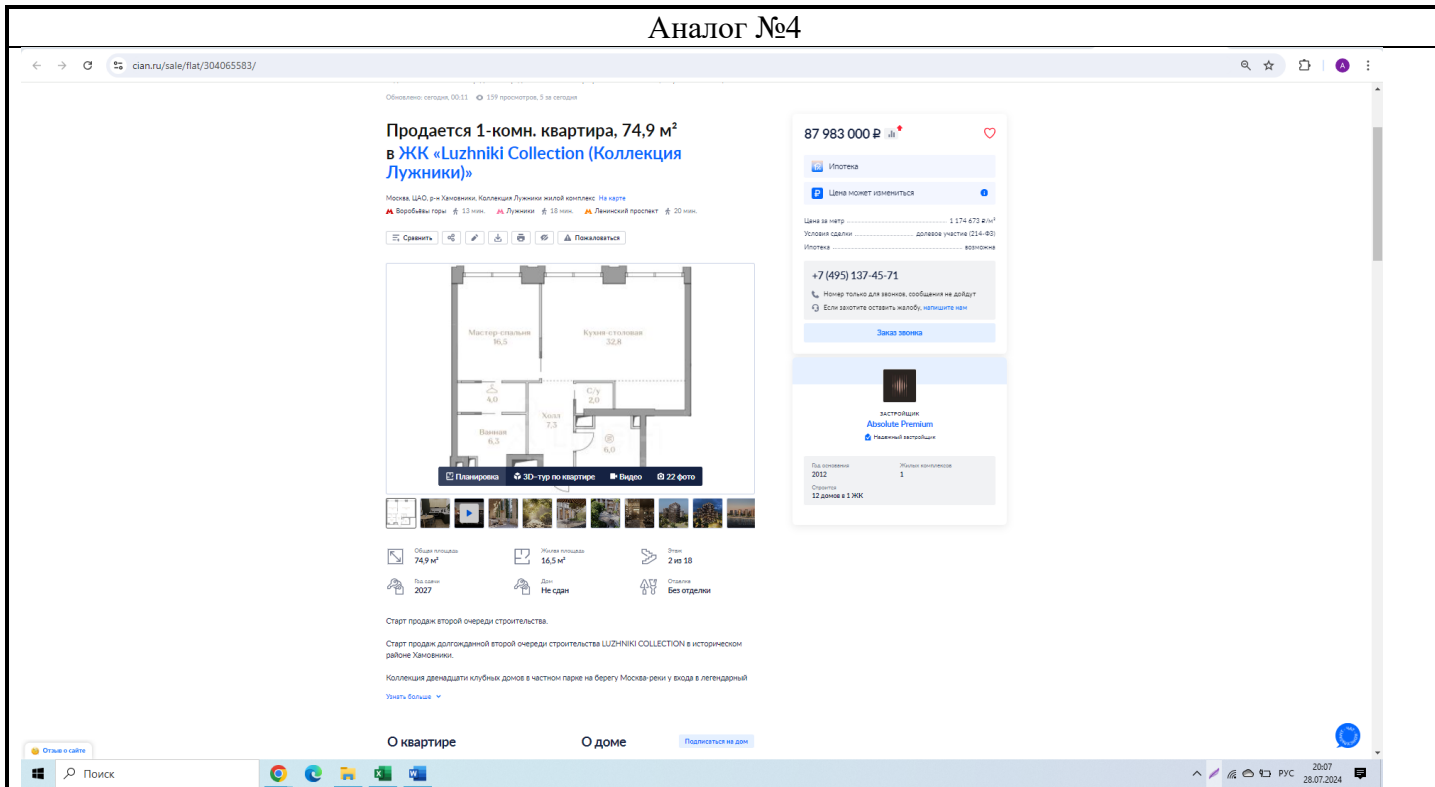
+7 (495) 137-45-71  
Номер только для звонков, сообщения не дойдут  
Если хотите оставить заявку, напишите нам

Заказ звонка

Агентство недвижимости  
Absolute Premium  
надежный застройщик

Год сдачи: 2022 | Жилая площадь: 1  
Сторона: 22 домов в 1 ЖК

Аналог №4



Показатель	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,88%	0,01%	0,03%	0,32%
Скорректированная цена за кв.м		832 457	929 619	976 028	817 106
Абсолютная корректировка		12,88%	10,01%	10,03%	10,32%
Коэффициент соответствия		7,76398	9,99001	9,97009	9,68992
Вес аналога		20,752%	26,701%	26,648%	25,899%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		892 683			
Справедливая стоимость, руб.		73 378 543			

### Аналог №1

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

Новая ЦИД в Хамовниках, Лужнецкая наб. На карте

Воробьевы горы 8 10 мин. | Л. Дачная 8 20 мин. | Сидячиха 8 20 мин.

60 000 000 ₽

Связаться с инициатором сделки

Предложить свою цену

Например, 58 200 000

Ипотека

Цена за метр 952 381 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки перекрестная ипотека

+7 965 136-85-27

Новые только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Инициатор сделки

Мидас

Ирина

Объявления в работе 38

Данная сделка «Собрание»

Высший капитал достоян лучшего адреса: Ротонда, Социалистическая 118. Расположена на лучших строительных площадках.

ЦИД ИПОТЕКА

Сделка прошла в 7 банках

10 минут на ликвидационный аукцион ЦИД ипотеки

Сделка от А ЦИД

### Аналог №2

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

Новая ЦИД в Хамовниках, Коллеция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевы горы 8 10 мин. | Лужнецкий проспект 8 10 мин. | Лужники 8 10 мин.

85 000 000 ₽

Связаться с инициатором сделки

Предложить свою цену

Например, 82 400 000

Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки перекрестная

+7 965 110-03-70

Новые только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить жалобу, напишите нам

Написать

Инициатор сделки

ИП Group - ex-Knight Frank

Ирина

Ирина Игоревна

Объявления в работе 283

Данная сделка «Собрание»

Высший капитал достоян лучшего адреса: Ротонда, Социалистическая 118. Расположена на лучших строительных площадках.

Напишите автору

Связаться со мной | Хочу рассмотреть | Выб. варианты

или узнать подробности по телефону

Позвонить инициатору

### Аналог №3

Ссылка на сайт: [cian.ru/sale/flat/304600157/](https://cian.ru/sale/flat/304600157/)

Обновлено вчера, 22:05 · 78 просмотров, 2 на сайте

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

Новая ЦОС, 2-я очередь. Коллекция Лужники экологически чистая!  
Воробьевский пр. # 12 мин. до Лужники # 22 мин. до Строгино # 20 мин.

Статус: **Продано** · 3D-тур по квартире · Видео · 17 фото

Цена за м<sup>2</sup>: 3 094 150 руб/м<sup>2</sup>  
Почтовый ящик: доставка почты 124 руб/мес  
Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71  
Помогите найти для вас, сообщите об ошибке  
Если вы хотите оставить заявку, пожалуйста

Заказ звонка

Застройщик: Девелопер Групп  
Узнайте подробности

Построено: 2012  
Срок сдачи: 12 домов в 1 ЖК

Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup> | Коммунальная кв. м: 26,5 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18  
На этаже: 2020 | Дом: Не сдан | Статус: Предпроектная

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Захаровском продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отделкой white-box на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс "Лужники".

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире | О доме | Подписаться на дом

### Аналог №4

Ссылка на сайт: [luzhniki-collection.ru/Mountain\\_Line-1/section-1/floor-4/number-012/](https://luzhniki-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/)

LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ · +7 495 432-04-58

#### 84,6 м<sup>2</sup>

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-1  
ЭТАЖ: 4 / 18  
КВАРТИРА: 012  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2026  
СПАЛЬНИ: 2  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
ВИД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

90 219 000 Р  
1 066 418 Р за м<sup>2</sup>

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

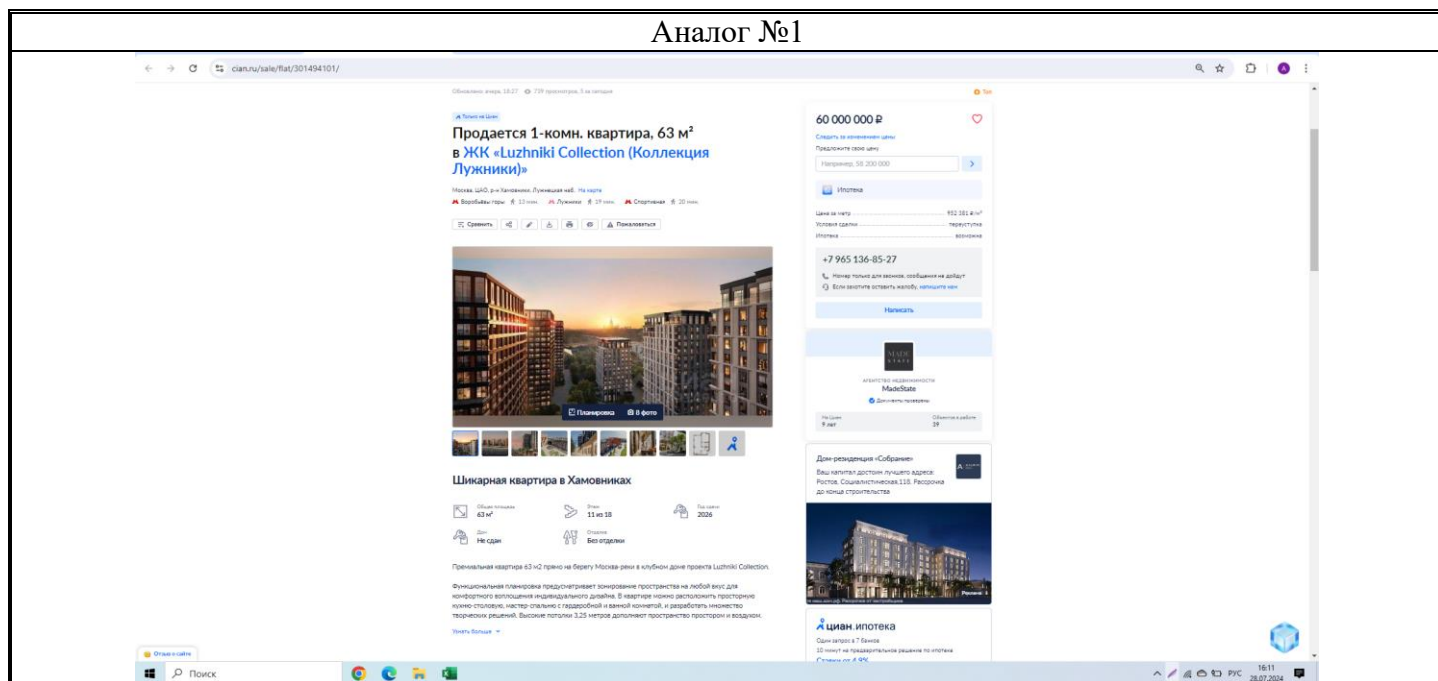
ПРИВАТНЫЙ ПАРК

ПРИВАТНЫЙ ПАРК

С ИДЕЯМИ · БЕЗ ИДЕЙ · СРАЗУ ПЛАНИ

Показатель	Объект оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,30	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-2,90%	0,00%	0,01%	0,30%
Скорректированная цена за кв.м		832 286	929 526	975 833	816 944
Абсолютная корректировка		12,90%	10,00%	10,01%	10,30%
Коэффициент соответствия		7,75194	10,00000	9,99001	9,70874
Вес аналога		20,699%	26,702%	26,675%	25,924%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		892 565			
Справедливая стоимость, руб.		73 458 100			

Аналог №1



Аналог №2

Объявление о продаже, 09.07, 178 просмотров, 2 закладки

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

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс, На карте  
 Воровский пр-д # 14 мин. | Девятковский пр-д # 10 мин. | Лужники # 10 мин.

85 000 000 Р

Создать или изменить записи

Предложить свою цену

Назначение: 82 450 000

Ипотека

Цена за м²: 1 032 807 р/м²  
 Площадь сделки: не указана

+7 965 110-03-70

Новая почта для заявок, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, нажмите «на»

Нажать

Агентство недвижимости  
**NF Group - ex Knight Frank**  
 Доверенность предоставлена

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 283

Агент  
 Игорь Егоров  
 @ 85 1

Дом-резиidencia «Собрание»  
 Ваш капитал достоин лучшего адреса: Ротонда, Социалистический 110. Расстояние до лучших строительных

Планировка: гостиная с зоной кухни, мастер-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, парадная/холл/посторонняя при входе.  
 Выполнены отделка white box, возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электричества и другие коммуникации.

Узнать больше

Напишите автору

Сопроводить по ссылке | Хочу рассмотреть | Выб пробовать

или узнать подробности по телефону

Позвонить застройщику

Оценки в сети | Поиск

Аналог №3

Объявление о продаже, 22.07, 74 просмотра, 2 закладки

**Продается 2-комн. квартира, 82,4 м² в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»**

Москва, ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс, На карте  
 Воровский пр-д # 12 мин. | Лужники # 11 мин. | Спотынский # 20 мин.

89 334 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за м²: 1 084 170 р/м²  
 Площадь сделки: деловое участие (214-40)  
 Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71

Новая почта для заявок, сообщения не будут  
 Если хотите оставить заявку, нажмите «на»

Заявка на просмотр

Агентство недвижимости  
**Агорыев Премьер**  
 Уникальная недвижимость

На сайте: 2013 | Объекты в продаже: 1  
 Сделка: 12 домов в 1 ЖК

В клубном доме Mountain line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м² с отдельной white box на 3 этаже. Коллекция девятидцати клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный фешенебельный комплекс «Лужники».

Ваш квартал:  
 Узнать больше

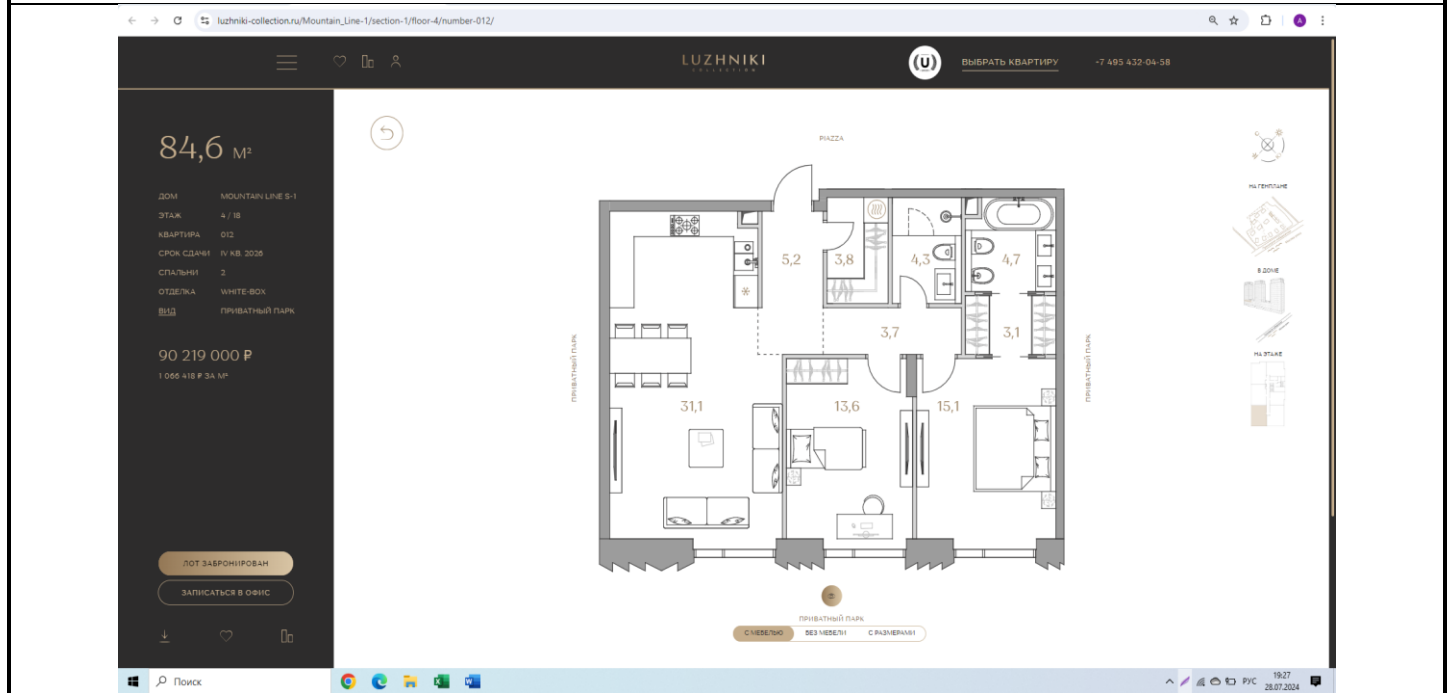
О квартире | О доме | Подписаться на дом

Планировка: 30-ти по квадрату | База: @ 17 фото

Общая площадь: 82,4 м² | Ипотека: 26,3 м² | Этаж: 3 из 18  
 Год сдачи: 2026 | Дом: Не сдан | Статус: Предчистовая

Оценки в сети | Поиск

## Аналог №4



Показатель	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	<b>105,10</b>	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain_Line-1/section-1/floor-4/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-5,47%	-2,65%	-2,64%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		810 257	904 894	949 976	795 278
Абсолютная корректировка		15,47%	12,65%	12,64%	12,36%
Коэффициент соответствия		6,46412	7,90514	7,91139	8,09061
Вес аналога		21,284%	26,028%	26,049%	26,639%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		867 294			
Справедливая стоимость, руб.		91 152 599			

### Аналог №1

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

Новая ЦИД в Хамовниках, Лужнецкая наб. На карте

Воробьевы горы 11 мин. | Лужники 19 мин. | Спальня 20 мин.

60 000 000 ₽

Связаться с инициатором сделки

Предложить свою цену

Например, 58 200 000

Ипотека

Цена за метр 952 381 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки перекрестная ипотека

+7 965 136-85-27

Новые только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Инициатор объявления: **МидлСтат**

Данная сделка: **Собрание**

Еще капитал достать лучшего адреса: Ротонда, Социалистическая 118. Расстояние до новых строительства

ЦИД ИПОТЕКА

Сделка в 7 банках

10 минут на ликвидационный аукцион ЦИД ипотека

Сделка от А ЦИД

### Аналог №2

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

Новая ЦИД в Хамовниках, Лужнецкая наб. На карте

Воробьевы горы 11 мин. | Лужники 19 мин. | Духовный проспект 18 мин.

85 000 000 ₽

Связаться с инициатором сделки

Предложить свою цену

Например, 82 400 000

Ипотека

Цена за метр 1 032 807 ₽/м<sup>2</sup>

Условия сделки перекрестная

+7 965 110-03-70

Новые только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

Инициатор объявления: **NF Group - ex-Knight Frank**

Данная сделка: **Собрание**

Еще капитал достать лучшего адреса: Ротонда, Социалистическая 118. Расстояние до новых строительства

Инициатор: **Илья Егоров**

12 лет

Сделка в работе 283



Аналог №3

**Продается 2-комн. квартира, 82,4 м²**  
в ЖК «Luzhniki Collection (Коллекция Лужники)»

Новая ЦОС, 2-я очередь. Коллекция Лужники экологически чистая!  
Воробьиловский пр., # 12 мин. до Лужники # 22 мин. до Строгино # 20 мин.

89 334 000 Р

Цена за м²: 1 084 150 руб/м²  
Площадь сделки: договор участия (224 460) руб/м²

+7 (495) 137-45-71  
Позвоните, чтобы узнать подробности и задать вопросы.  
Если вы хотите задать вопрос, напишите нам.

Заказать звонок

Застраховано  
Добровольно РКО  
Реальная недвижимость

Объект введен: 2012  
Срок сдачи: 12 месяцев в 1 МОК

Общая площадь: 82,4 м²  
Коммунальная доля: 26,5 м²  
Этаж: 3 из 18  
Ввод: 2020  
Дом: Не сдан  
Состояние: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Захаровском продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м² с отделкой white box на 3 этаже. Коллекция двадцати клубных домов в частном парке на берегу Москва-реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваша квартира:  
Узнать больше

О квартире О доме Подписать на идеи

Аналог №4

**84,6 М²**

ДОМ: MOUNTAIN LINE S-1  
ЭТАЖ: 4 / 18  
КВАРТИРА: 012  
СРОК СДАЧИ: IV кв. 2020  
СПАЛЬНИ: 2  
ОТДЕЛКА: WHITE-BOX  
ВИД: ПРИВАТНЫЙ ПАРК

90 219 000 Р  
1 066 418 Р за м²

ЛОТ ЗАБРОНИРОВАН  
ЗАПИСАТЬСЯ В ОФИС

ПЛАН: ПИЦЦА, ПРИВАТНЫЙ ПАРК, ПРИВАТНЫЙ ПАРК

РАЗМЕРЫ: С ИДЕАЛЬНЫМ, БЕЗ ИДЕАЛЬНЫМ, СРАЗУМНЫМИ

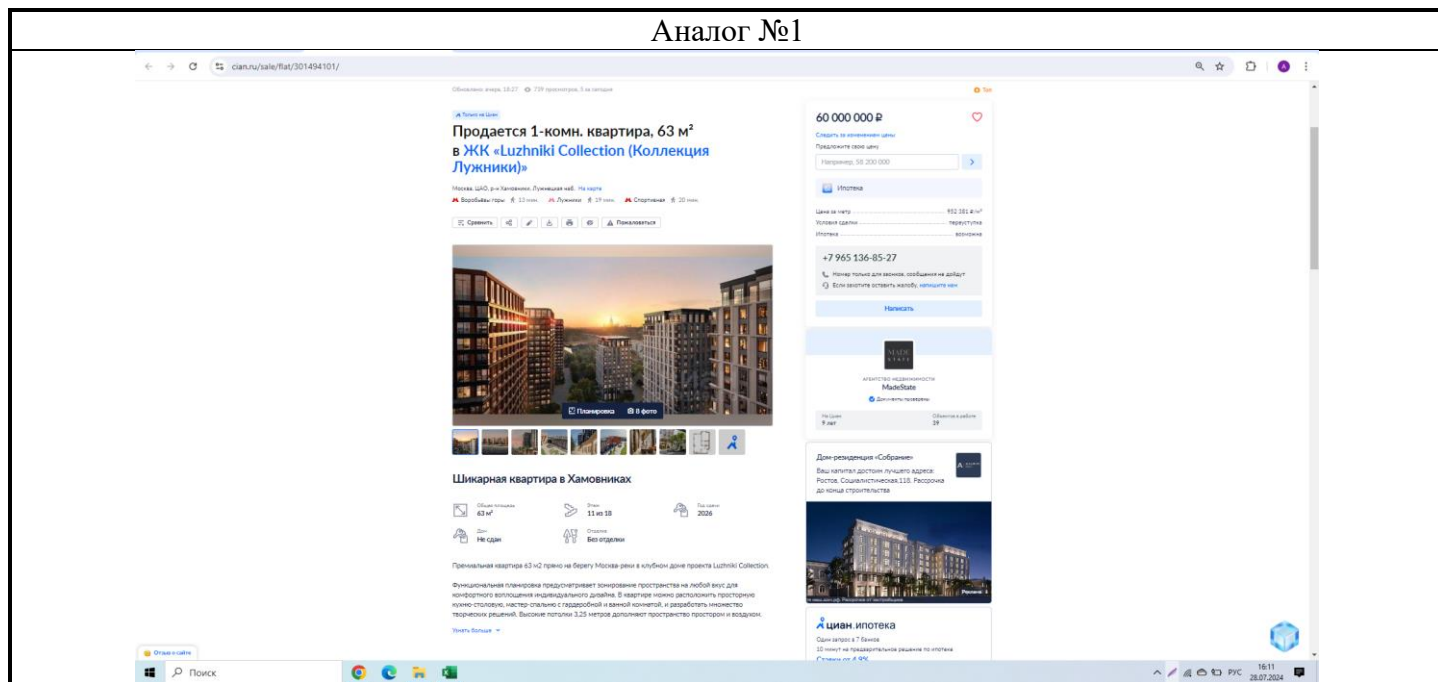
LUZHNIKI COLLECTION

ВЫБРАТЬ КВАРТИРУ -7 495 432-04-58

НА РЕНД ИТЬ  
В ДОМ  
НА ЭТАЖЕ

Показатель	Объект оценки №22	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	63	82,3	82,4	84,6
Цена, руб.		60 000 000	85 000 000	89 334 000	76 563 000
Ссылка на источник информации		<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/">https://www.cian.ru/sale/flat/301494101/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/">https://www.cian.ru/sale/flat/304475947/</a>	<a href="https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/">https://www.cian.ru/sale/flat/304600157/</a>	<a href="https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-1/number-012/">https://luzhnik-collection.ru/Mountain-Line-1/section-1/floor-1/number-012/</a>
Цена, руб. кв.м		952 381	1 032 807	1 084 150	905 000
Скидка на торг		-10,00%	-10,00%	-10,00%	-10,00%
Скорректированная цена за кв.м		857 143	929 526	975 735	814 500
Корректировка на площадь		-5,47%	-2,65%	-2,64%	-2,36%
Скорректированная цена за кв.м		810 257	904 894	949 976	795 278
Абсолютная корректировка		15,47%	12,65%	12,64%	12,36%
Коэффициент соответствия		6,46412	7,90514	7,91139	8,09061
Вес аналога		21,284%	26,028%	26,049%	26,639%
Справедливая стоимость, руб. кв.м		867 294			
Справедливая стоимость, руб.		91 152 599			

Аналог №1



Аналог №2

Обновлено: вчера, 08:07 78 просмотров, 2 закладки

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

Новая ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевский пр-д # 14 мин. Лужнецкий проспект # 10 мин. Лужники # 10 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Просмотреть 26 фото

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

Лот: 8425. Эксклюзивное предложение. В продаже квартира с отдельной white box в корпусе Mountain Line 5-1 жилого комплекса премиум-класса Luzhniki Collection. Планировка: гостиная с зоной кухни, master-спальня с ванной и гардеробной, дополнительная спальня или кабинет, ванная комната, лоджия/балкон/постройка при входе. Выполнена отделка white box, возведены и выровнены стены, выполнены стяжка пола, разводка электротрассы и другие коммуникации.

Узнать больше

Напишите автору

Свяжитесь со мной | Хочу рассмотреть | Выб пробовать

или узнайте подробности по телефону

Позвонить агентству

85 000 000 Р

Создать или изменить цену

Предложить свою цену

Назначение: 82 450 000

Ипотека

Цена за м<sup>2</sup>: 1 022 807 р/м<sup>2</sup>

Планировка: стандарт

+7 965 110-03-70

Новая только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Написать

агентство недвижимости

ИП Group - ex Knight Frank

Документы проверены

На сайте: 12 лет | Объекты в работе: 283

Агент: Илья Егоров

Дем-реализация «Собрание»

Ваш капитал достоин лучшего адреса: Ротонда, Социальное 110. Расстояние до лучших строительных

Аналог №3

Обновлено: вчера, 22:09 78 просмотров, 2 закладки

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

Новая ЦАО, р-н Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс. На карте

Воробьевский пр-д # 12 мин. Лужники # 11 мин. Спортивная # 20 мин.

Сравнить | Поделиться | Показать больше

Просмотреть 17 фото

Общая площадь: 82,4 м<sup>2</sup> | Площадь кухни: 26,3 м<sup>2</sup> | Этаж: 3 из 18

После сдачи: 2026 | Недвижимость: Не сдана | Отделка: Предчистовая

В клубном доме Mountain Line проекта Luzhniki Collection в Хамовниках продается коллекционная премиальная квартира с 2 спальнями площадью 82,4 м<sup>2</sup> с отдельной white box на 3 этаже. Коллекция девятиэтажных клубных домов в частном парке на берегу Москвы реки у входа в легендарный олимпийский комплекс «Лужники».

Ваш вариант

Узнать больше

О квартире | О доме | Подписать на дом

89 334 000 Р

Ипотека

Цена может измениться

Цена за м<sup>2</sup>: 1 084 170 р/м<sup>2</sup>

Уровень сделки: договор участия (214-ФЗ)

Ипотека: ипотека

+7 (495) 137-45-71

Новая только для звонков, сообщения не будут

Если хотите оставить заявку, напишите нам

Запрос звонка

агентство недвижимости

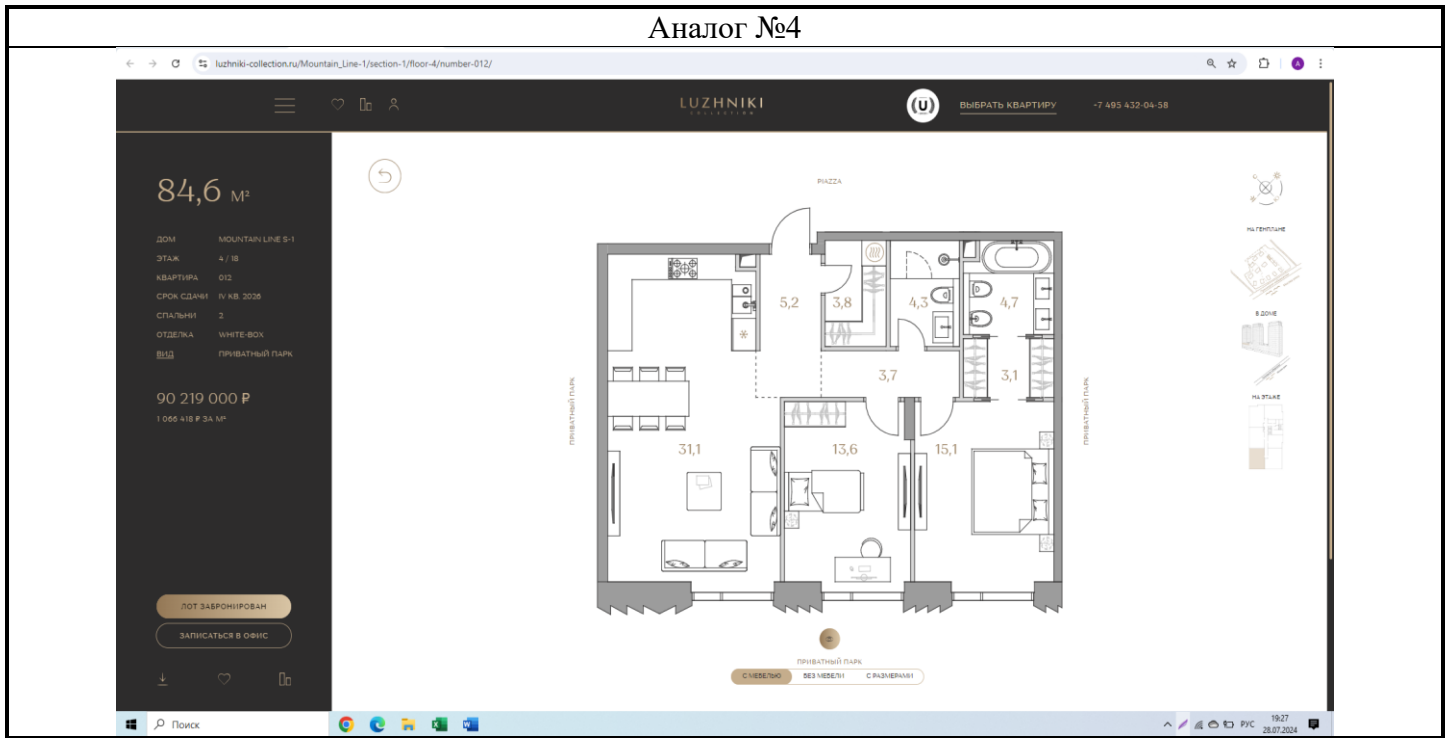
Алексей Премин

Узнайте подробности

На сайте: 2013 | Объекты в работе: 1

Специал: 12 домов в ЖК

### Аналог №4



## **Обоснование корректировок**

### **Скидка на торг**

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

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

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

Согласно информации, полученной от представителя отдела продаж компании застройщика, в новых условиях, дисконт для потенциального покупателя, после проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 10%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка (данные РБК недвижимость)<sup>3</sup>.

### **Корректировка на местоположение.**

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

### **Корректировка на дату планируемого ввода в эксплуатацию**

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

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

---

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

**Корректировка на общую площадь**

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

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

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



So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

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

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

S– общая площадь квартиры, кв.м.,

b– коэффициент, отражающий активность этого сегмента рынка,

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

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади квартиры снижается. При выборе аналогов учтена "аналогичность" сравниваемых объектов. Аналогичные квартиры не могут существенно отличаться по общей площади, иначе это квартиры разных сегментов рынка. Построение линии тренда зависимости цены 1 кв.м. от общей площади ( $R^2=0,701$ ) выявило коэффициент торможения  $n = -0,11$ . В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

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

**Таблица 6.3 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	75 181 820
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	95 601 768
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	113 092 935
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	126 213 321
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	76 475 147
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	71 983 905
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	80 249 154



№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,3	73 458 100
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	91 152 599
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	91 152 599
<b>Итого:</b>			<b>2 034 486 739</b>

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

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

**2 034 486 739** (два миллиарда тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать девять) рублей (НДС не облагается)



## 7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

### Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

№ п/п	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается	
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Затратный подход, руб. НДС не облагается	Сравнительный подход, руб. НДС не облагается		Доходный подход, руб. НДС не облагается
1	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	75 181 820	Не применялся	75 181 820
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	95 601 768	Не применялся	95 601 768
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	113 092 935	Не применялся	113 092 935
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	126 213 321	Не применялся	126 213 321
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	76 475 147	Не применялся	76 475 147
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	71 983 905	Не применялся	71 983 905

№ 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	80 249 154	Не применялся	80 249 154
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	93 346 223	Не применялся	93 346 223
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	126 551 495	Не применялся	126 551 495
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	112 604 726	Не применялся	112 604 726
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	129 354 016	Не применялся	129 354 016
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	73 540 187	Не применялся	73 540 187
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	73 540 187	Не применялся	73 540 187
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	58 916 695	Не применялся	58 916 695

№ 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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	117 684 008	Не применялся	117 684 008
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	71 820 079	Не применялся	71 820 079
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	91 505 224	Не применялся	91 505 224
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	73 378 543	Не применялся	73 378 543
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	73 458 100	Не применялся	73 458 100
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	91 152 599	Не применялся	91 152 599
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	91 152 599	Не применялся	91 152 599
			<b>2 034 486 739</b>		<b>2 034 486 739</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.	117 684 008
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.	71 820 079
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.	91 505 224
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.	73 378 543
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.	73 458 100
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.	91 152 599
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.	91 152 599
	Итого:	<b>2 034 486 739</b>

**Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 034 486 739 (два миллиарда тридцать четыре миллиона четыреста восемьдесят шесть тысяч семьсот тридцать девять) рублей (НДС не облагается)**

## 8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Специалист-оценщик:



А.Ю. Амбаров

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

## 9. Список использованных данных для оценки

### Нормативно-правовые и справочные документы

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

### Используемая методическая литература

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

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

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

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

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

### Приложения

Полученная от заказчика документация

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

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

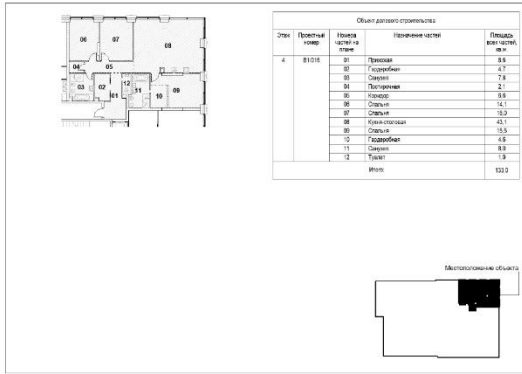
# **ПРИЛОЖЕНИЕ №1**



Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/016 от «09» декабря 2022 года

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/016 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 этажа долевого комплекса;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Окончательные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки окончательных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Окончательные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного шита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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

\_\_\_\_\_ М.П.

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ /Михальзов С.А./

\_\_\_\_\_ М.П.

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

\_\_\_\_\_ М.П.

**Участник долевого строительства:** \_\_\_\_\_ /Михальзов С.А./

\_\_\_\_\_ М.П.



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «С3 Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, восточный административный округ Хамовники, Лужнецкая воб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шпринг Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом неважности «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Месяраишной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительная Недвижимость» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Савватьевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аляксандовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные шпанде (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено 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, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.domrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.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

владелецми 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 перемештой 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 поэтажных 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: 3

Проектный номер: E1/006

Общая площадь: 84,60 кв.м.

Жилая площадь: 28,70 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,90 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристика Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета 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, 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 Договора и изменения площади Объекта и не считать их нарушением требований о качестве Объекта долевого строительства.

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

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

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности 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 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, 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 исполнителям им объектов интеллектуальной собственности.
3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.
3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех платежей по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).
Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению 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 кадастровую учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.
3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

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

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

11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.
С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.
11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится 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 Грандсозинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Инькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ Недвижимости «Инькофф Фонд Строительств Недвижимости I»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.
КПП 7743304530, ОГРН 11977463801388
КПП 774301001
p/c 4070181020000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
k/c 3010181020000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akku@tinypost.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsouinvest@gmail.com

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

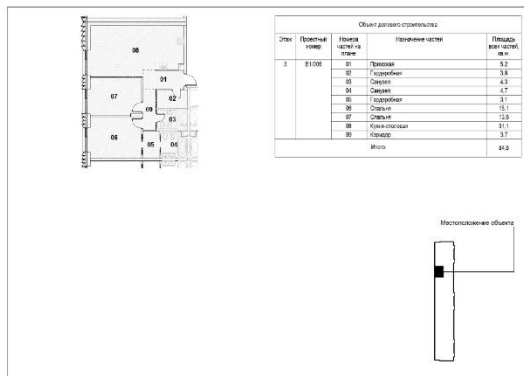
Подписи Сторон:

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

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

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

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/выпуклой со стеклопакетам, 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 внутрипольные конвекторы 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 инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабжения, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного шита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

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



**План Объекта долевого строительства**



Объект долевого строительства				
Этаж	Проектный номер	Имя помещения	Площадь помещений, кв. м.	
4	A1/11	01	Помещение	17,1
		02	Кухня	7,3
		03	Спальня	5,1
		04	Гардеробная	2,8
		05	Спальня	14,1
		06	Балкон/лоджия	16,1
		07	Спальня	12,2
		08	Салон	4,9
		09	Гардеробная	3,4
		10	Ванная	9,2
		11	Итого	



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

- **Окна.** Установка окон/выпуклой ступеньки (без подоконников досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетоне исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены радиаторные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка 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.

Подписи Сторон:

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

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

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

**Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»),** место нахождения: 119270, г. Москва, вост. адм. окр. Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрикс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ,** закрытым паевым инвестиционным фондом негласности «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФО недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Независимости» (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 Хатураевым Георгием Салвовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Боляровой Ирины Алятовны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

**Статья 1. Общие положения**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории «земли населенных пунктов», с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилищная 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); Левовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные парковки (4.6); Служебные паркинги (4.9); площадью: 83 912 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 подтверждено следующими документами:

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

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

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

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

1.3. **Многофункциональный комплекс** – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из зданий 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, однопосекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18537,6 кв. м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 выделенных 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  
Жилая площадь: 132,60 кв. м.  
Общая площадь: 42,70 кв. м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв. м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с оговоркой, проведёнными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до передачи Объекта, и соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для изменения перечисления 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

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, 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 используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные со 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 несет ответственность по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта).

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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 80 458 882,00 (Восемьдесят миллионов четыреста пятьдесят восемь тысяч восемьсот восемьдесят два рубля 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 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») на банковском 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
----------------------	---

11.5. 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> <b>ООО «СЗ Грандэвжинвест»</b>	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ</b> <b>Недвижимости «Гинькофф Фонд Строительств</b> <b>Недвижимости Б»</b>
Место нахождения: г. Москва Адрес: 119270 г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270 г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704302677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открытый в подразделении: ПАО Сбербанк	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 04452700

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

**Подписи Сторон:**

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

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG/1013  
от «09» декабря 2022 года

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Проектный номер	Имя комнаты	Площадь, кв.м
4	81013	Кухня	7,9
		Ванная	4,3
		Спальня	2,8
		Спальня	7,9
		Спальня	4,2
		Спальня	16,5
		Спальня	16,9
		Спальня	11,9
		Спальня	5,1
		Спальня	12,9
		Спальня	4,8
		Спальня	5,2
		Итого	

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SG/1013  
от «09» декабря 2022 года

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

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитными;
- **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 решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка 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 шита без разводки по помещениям.

**Подписи Сторон:**

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

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

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

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





Договор участия в долевом строительстве № LC/ШП/2/42

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., авторисованного 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 немым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болцаревой Прины Анастольевны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-599, с другой стороны,
при совместном упоминании именованные «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0065019-3, вид разрешенного использования – многоэтажная жилая застройка (вазсовая застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополковое, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Депоное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса 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, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naim.rosnab.ru/>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

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

1

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с 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/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробку/проемов, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

3.3.3. Не вести рекламную деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и Многофункционального комплекса, а также принадлежащих Застройщику либо исполняемых 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 сохранение 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 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 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 87 406 690,00 (Восемьдесят семь миллионов четыреста шесть тысяч шестьсот девяносто рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 692 056,14 (Шестьсот девяносто две тысячи 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»), заключенному для учета и блокирования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления Застройщику (Бенефициару) на следующих условиях:

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

1

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, 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 поэтажных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 7

Проектный номер: С2/42

Общая площадь: 126,30 кв.м.

Жилая площадь: 45,30 кв.м.

Кол-во комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) 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 приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») атакж, 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 сборками, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмера Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

1

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 and Участник долевого строительства. Contains contact information for both parties.

Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета и Адрес электронной почты для обмена сообщениями. Contains email addresses for both parties.

Подписи Сторон:

Table with 2 columns: от Застройщика and Участник долевого строительства. Contains signature lines for both parties.

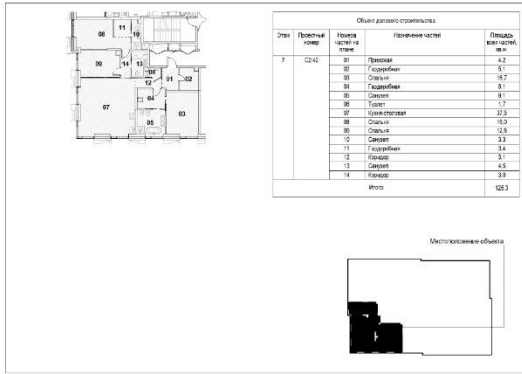
5

14

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/HL/2/42  
от «09» декабря 2022 года

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

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/выпуклой обшивки (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 прострелов;
- **Полы** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонные перекрытия без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещению; 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 электрощита, двартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещению; Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещению.

Подписи Сторон:

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

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

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил.г.т. мун.пальтатный округ Хамовники, Лужнецкая воб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладеющим «Тинькофф Фонд Строительств Независимости Ё» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Независимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Савловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аляксандовны, зарегистрированное в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многотальная 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); Лечебное управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (кооплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественные штание (4.6); Служебные гаражи (4.9); площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждено 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, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nauk.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

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

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 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 – 185317,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.  
Класс энергоэффективности – А  
Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: В1  
Этаж: 9  
Проектный номер: В1/052  
Общая площадь: 74,90 кв.м.  
Жилая площадь: 45,40 кв.м.  
Количество комнат: 2  
Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, свеления об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже 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 поправочного коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с оговоркой, проведёнными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для изменения перечисленных 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

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, 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 используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 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 приведенной площади составляет 709 101,31 (Семьсот девять тысяч сто один рубль 31 копейка). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**  
ООО «СЗ Грандсозинвест»

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, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»  
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
ИНН 7743304530, ОГРН 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.grandsouzinvest@gmail.com.

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

**Подписи Сторон:**

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

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

**Приложение № 1**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ LC/SG1/052**  
**от «09» декабря 2022 года**

**Приложение № 2**  
**к Договору участия в долевом строительстве**  
**№ LC/SG1/052**  
**от «09» декабря 2022 года**

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

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) и межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитными;
- **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 решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электроштита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

**Подписи Сторон:**

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

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



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.терг. 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 Штрёис Алены Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строящегося Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящегося Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрирован Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6): Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бюджетное обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, 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 гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащее денежными средствами Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждает следующее документальное основание: «1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naioi.domrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouzinvest.info/>.

1.2. Участник, являясь в строительстве 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

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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/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 принадлежащих Застройщику либо исполняемым им 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 в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.

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

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

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в 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 несет 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 49 913 850,00 (Сорок девять миллионов девятьсот тридцать тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 620 047,83 (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»), 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:

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание 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 поэтажных 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: 3

Проектный номер: Е2.064

Общая площадь: 80,50 кв.м.

Жилая площадь: 27,40 кв.м.

Количество комнат: 2

Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») 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 которыми, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны 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 уведомляет и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта

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

С момента вступления Договора в силу все предшествующие 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 «СЗ Грандсоюзинвест»	Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящегося Недвижимости И»
Место нахождения: г. Москва, Адрес: 119270, г. Москва, вн.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77	Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81.	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810	ИНН 7743304530, ОГРН 11977463801388
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО СБЕРБАНК	р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700
Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru	Адрес электронной почты: g.michalchov@tinkoff.ru
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsouzinvest@gmail.com.	тел.: +7 (499) 704-06-13

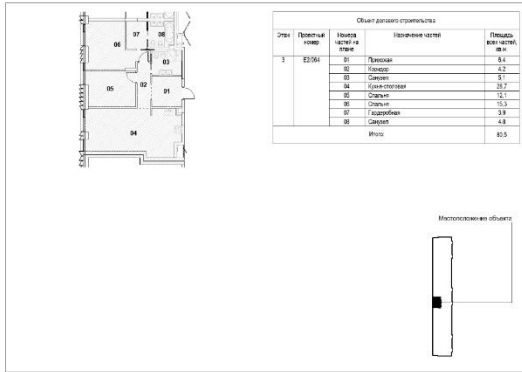
Подписи Сторон:

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

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства  
на дату передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей 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;
- **Отделание.** Установлены интгрированные конвекторы 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 инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

Подпись Сторон:

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

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

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

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

15

16



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

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Халовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164294, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом невладелец «Тинькофф Фонд Строительские Недвижимости» (Место происхождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФУ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительские Недвижимости» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Саволовичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болдыревой Прими Аллоповичем, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, 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); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деятельность управления (4.1); Объекты торговли (торговые павильоны, торговые-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 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 (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, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nichi.dom.gov.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.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

1

владелец(ы) 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, 17-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 12696,4 кв.м.

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

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

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, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определённые в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получении Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с омерами, произведёнными уполномоченным лицом, оргинум или специализированной организацией, осуществляющим кадастровые работы. Омеры фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчёта 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

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/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 принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, 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 (Шестдесят один миллион двести шестьдесят пять тысяч восемьсот семьдесят шесть рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 713 223,24 (Семьсот тридцать тысяч двести двадцать три рубля 24 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), назначаемому 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**

<b>Застройщик:</b> <b>ООО «СЗ Грандсоюзинвест»</b> Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк	<b>Участник долевого строительства:</b> <b>ООО «Гинькофф Капитал» Д.У. ЗИФФ недвижимости «Гинькофф Фонд Строящейся Недвижимости»</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 3010181020000000700 БИК 044525700
--	---

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

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

Подписи Сторон:

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

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

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

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

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Проектный номер	Имя комнаты	Назначение комнаты	Площадь, кв.м.
11	02-05	01	Прихожая	5,6
		02	Спальня	11,7
		03	Спальня	6,7
		04	Гостиная	9,8
		05	Спальня	12,7
		06	Спальня	10,5
		07	Кухня-столовая	10,0
		08	Ванная	2,4
		09	Санузел	5,8
		Итого		62,9

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

- **Объект** долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответствии с перечнем систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):
- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электропитания, 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 шпота без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

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

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

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

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



Договор
участия в долевом строительстве № LC/ШП/2/66

город Москва «09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Шприс Алены Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., юридическому городу Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым новым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 11977463801388, ИНН 7743304530, приняла доверительного управления ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё» (далее – Фонд) зарегистрирована Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Болцаревой Присы Анастасиен, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-599, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высшая застройка) (2.0); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Допольное, 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), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, 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, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nsoi.namg.ru/, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsoyinvest.info/.

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

1

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с 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, 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 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 помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов на техническое обслуживание и охрану Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

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

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

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

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

Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774,00 (Семьдесят семь миллионов девятьсот восемьдесят четыре тысячи семисот семидесяти четыре рубля 00 копеек). НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 766 058,68 (Семьсот шестьдесят шесть тысяч пятьдесят восемь рублей 68 копеек). НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

5

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 324241,6 кв.м, 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 (капши, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 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, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже 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») площадей 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 сборками, предоставленными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющей кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отмены и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отдельных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны пришли к соглашению не признавать такие изменения существенными 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 уведомляет согласием с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустимым изменением площади передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с

2

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адрес и реквизиты Сторон

Table with 2 columns: Застройщик (ООО «СЗ Грандсоюзинвест») and Участник долевого строительства (ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости Ё»). It lists addresses, contact information, and identification numbers for both parties.

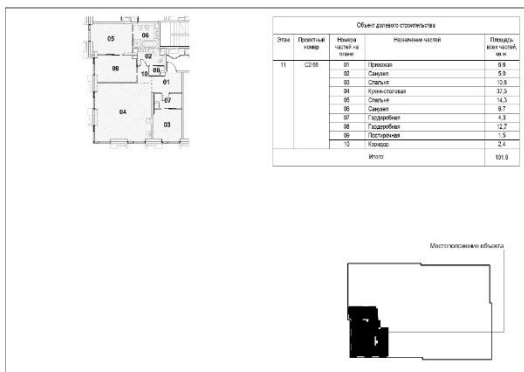
Table with 2 columns: Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkediv@abs-premium.ru and Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ooo.grandsoyinvest@gmail.com. It also lists the email address and phone number for the participant: g.michirov@tincoff.ru and +7 (499) 704.06.13.

Подпись Сторон:

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

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

План Объекта долевого строительства



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вitraжей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **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 решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, локальная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Завода вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон:

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

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

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

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



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

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся 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 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящиеся Недвижимости № (далее – Фонд)» зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хангазиром Георгием Савельевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Алатовны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны.

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

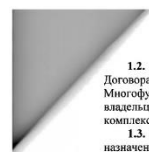
Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, 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://eais.npd.gov.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.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 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, односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая площадь – 18517,6 кв.м.

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

Материал позлаженных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Сейсмостойкость – менее 5 баллов.

Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: В1

Этаж: 3

Проектный номер: В1/012

Общая площадь: 136,30 кв.м.

Жилая площадь: 44,79 кв.м.

Количество комнат: 3

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже и 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 – «Фактически приведенная площадь») жилья, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение фактически 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. Обмеры фактически приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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



Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, 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 владельцем 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 № 1481), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: [Escrow.Sberbank@Sberbank.ru](mailto:Escrow.Sberbank@Sberbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

При этом под долей Участника (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. Сообщения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Предмет договора**

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

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

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

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

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

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

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

**3.3. Участник обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

**3.3.7.** 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 взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 574 253,30 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи двести пятьдесят три рубля 30 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.**

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

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

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

- не имеет каких-либо обязательств, препятствующих надлежащему исполнению Договора;

**2.5.** Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;

- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;

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

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

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

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

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

**2.8.** Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и 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 может повлечь возникновение у третьих лиц прав на Объект.

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

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

**3.1.5.** Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату 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 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.

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

<b>Эскроу-агент:</b>	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО «Сбербанк»), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: <a href="mailto:Escrow.Sberbank@Sberbank.ru">Escrow.Sberbank@Sberbank.ru</a> , номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту – «Эскроу-агент»)
<b>4.2.1. Депонент:</b>	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости И»
<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест»
<b>4.2.2. Депонируемая сумма:</b>	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадцать пять рублей 00 копеек)
<b>4.2.3. Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
<b>4.2.4. Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
<b>4.2.5. Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
<b>4.2.6. Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открытый в подразделении ПАО Сбербанк
<b>4.2.7.</b>	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, 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).
<b>4.2.8. Основания прекращения условного депонирования денежных средств:</b>	– истечение срока условного депонирования; – перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; – прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-ФЗ; – возникновение иных оснований, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

**4.3. Порядок оплаты Цены Договора:**

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

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

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

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

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

**4.5.** Если в отношении уполномоченного банка, в котором открыт Счет эскароу, 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 эскароу с другим уполномоченным банком.

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

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

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

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевое строительство уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника 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 окажется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.

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

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

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

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранения. Участник вправе отказать 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 отказать от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, а частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее - «Несущественные Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказать 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 немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
- б) расхождение Фактической приведенной площади Объекта (указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной приведенной площади (указанной в Приложении №1 к Договору) в пределах 5% (Пяти процентов) в большую или меньшую сторону;
- в) использование во внутренней отделке Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без 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 изменению Объекта; требовать соразмерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации расходов на изменение Объекта своими силами.

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

**5.14.** В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от приема Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

**4.9.** Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу 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 подачи в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации 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 обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее - «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не позднее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

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

**5.2.** Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

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

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

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

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

**5.6.** Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан присутствовать к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика. В случае отсутствия Участника Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по оплате Цены Договора и (или) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

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

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

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

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

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

В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передачи Объекта Участнику является дата составления Застройщиком такого одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описанием 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 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 вправе и согласен с тем, что после оформления Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию в установленном градостроительным законодательством порядке, и до момента выбора управляющей организации в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Многофункциональный комплекс будет эксплуатироваться выбранной Застройщиком организацией, с которой Участник обязуется подписать соответствующий договор при подписании Акта приема-передачи, либо в иной срок, указанный в уведомлении Застройщика.

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 7. Особые условия**

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

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

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости) с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщиком на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, 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, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;
- на установление сервитута и заключение Застройщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

- 7.3.1. Сообщения направляются путем отправки сканированной копии документа, собственноручно подписанного уполномоченным лицом соответствующей Стороны, по электронной почте по следующему адресу:
  - Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gransouzinvest@gmail.com.
  - Адрес электронной почты Участника: g.michiprov@tincoff.ru.

7.3.2. Сообщения, направленные по адресу 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 назначенному 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, указанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказным письмом с уведомлениями и описью вложений Почтой России, либо курьером (налично). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

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

7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения почтового отправления любому лицу, приравняемому указанному отправителем по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

Указанные в настоящем пункте уведомления должны направляться 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 Договором.

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 во внесудебном порядке.

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Стороной, не исполнившей свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившей свои обязательства, обязанная уплатить другой Стороной предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустоек (штрафы, пени).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

<p><b>Застройщик:</b>                  ООО «СЗ Грандсоузинвест»                  Место нахождения: г. Москва.                  Адрес: 119270, г. Москва, вил.терг. 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 7704802577, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810                  Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк</p>	<p><b>Участник долевого строительства:</b>                  ООО «Тинькофф Капитал» Д.У.; ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строническая Недвижимости № 1»                  Место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.1901.8.                  Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом.1901.8.                  ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138                  КПП 774301001                  р/с 4070181020000001964                  в АО «Райффайзенбанк», г. Москва                  к/с 3010181020000000700                  БИК 044525700</p>
<p><b>Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета:</b>                  akkreditiv@abs-premium.ru  <b>Адрес электронной почты для обмена сообщениями:</b>                  ooo.gransouzinvest@gmail.com.</p>	<p><b>Адрес электронной почты:</b>                  g.michiprov@tincoff.ru                  тел.: +7 (499) 704-06-13</p>

Подписи Сторон:

от Застройщика:  /Штрейб А.М./

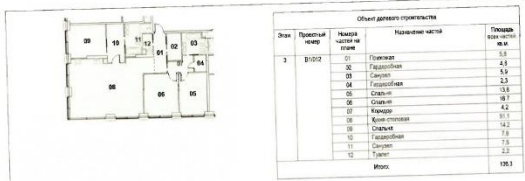
Представитель по Доверенности: М.П.

Участник долевого строительства:  /Димитриев С.А./

Представитель по Доверенности: М.П.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: *Штрей А.М.* М.П.

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

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитовки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделание.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электрообеспечение.** Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- **Слаботочные системы.** Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности: *Штрей А.М.* М.П.

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/065

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандстройинвест» (ООО «СЗ Грандстройинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл. стр. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице **Штрей Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице **Михайлова Сергея Александровича**, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Санвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77/01-0005019-3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naib.domrf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

МФЦ района Басманный  
105082, г. Москва, Федеральное Центральное, д. 13, стр. 3  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. *Штрей А.М.* Подпись: *Штрей А.М.*  
Дата: *27.01.2023*

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры...

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

1.5. Разрешение на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, удостоверяющий завершение строительства Многофункционального комплекса в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство...

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации...

1.7. Общее имущество – помещения в Многофункциональном комплексе, не являющиеся частями квартир и/или нежилых и иных помещений в его составе, предназначенные для обслуживания более одного помещения...

1.8. Собственность – завладения, обращения, ущемления, иные документы, направленные Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

2.1. По Договору Застройщик обязуется своими силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участника долевого строительства построить (создать) Многофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса передать Объект долевого строительства...

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

2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства...

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:

2.5.2. 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.

2.5.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимых Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства...

2.5.4. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

2.5.5. 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 предпроектных, проектных, строительско-монтажных и иных работ...

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

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

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

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 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 построенного Многофункционального комплекса градостроительному плану земельного участка и проектной документацией.

1.6. Уполномоченный банк (эскроу-агент) – Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), являющийся кредитной организацией по законодательству Российской Федерации (генеральная лицензия Банка России на осуществление банковских операций от 11.08.2015 года № 1481), место нахождения: г. Москва, адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Esctov\_Sberbank@zibefbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

При этом под долей Участника (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. Собственность – завладения, обращения, ущемления, 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 отделимости 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.

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

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объеме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта. Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию или в информацию о Застройщике, с односторонним внесением соответствующих изменений в проектную 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/перустройством 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 принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

3.3.7. 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.

3.3.8. 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.

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

3.3.10. 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 государственную кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представлять в указанный срок все необходимые (обязательные) документы для регистрации Договора документы.

3.3.11. 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 рубль 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одной квадратной метра Фактической приведенной площади составляет 778 679,08 (Семьсот семьдесят восемь тысяч шестьсот семьдесят девять рубль 08 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

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

Table with columns: Description, Escrow Agent, Debtor, Beneficiary, Sum, Term, Basis, and Grounds for termination.

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, указанного в п. 4.1. Договора, подлежащий перерасчету в следующем порядке:

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплата 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 упомоленного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим упомоленным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанной 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.

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

После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с 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.

4.7. 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 несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника от приема Объекта.

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

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

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное 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 владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п.п. 4.8. Договора – односторонней подачей в орган регистрации прав заявления о внесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр недвижимости.

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

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

Статья 5. Передача Объекта Участнику

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

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участнику долевого строительства 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. Обстоятельствами, прекращающими обязательство Застройщика перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

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

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

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

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

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

5.7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором сроки является встречным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (или) приеме Объекта в порядке, предусмотренном Договором, исполнение 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 отказаться от приема Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятствуют использованию Объекта долевого строительства по назначению, в частности, дефектов внутренней отделки Объекта (далее – «Неустранимые Дефекты»). Такие дефекты подлежат указанию в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приема-передачи, и подлежат устранению в разумный срок для их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения недостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта приема-передачи, а также требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Неустранимых Дефектов, а также устранить Неустранимые Дефекты самостоятельно.

5.11. В случае если Участник отказался от подписания Акта приема-передачи в связи с наличием Существенных Дефектов, то после их устранения (или в срок, установленный действующим законодательством) процедура приема Объекта участником (создания) Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности на Объект 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 немотивированным отказом Участника от подписания Акта приема-передачи и приема Объекта является:

- а) указание на наличие 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 ухудшения качества отделки;
г) неоднородности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделке;
д) внесение Застройщиком изменений в проектую документацию в установленном законодательством порядке.

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

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

5.14. В случае уклонения или немотивированного отказа Участника Застройщик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, или иной документ о передаче Объекта Участнику. При этом под уклонением Участника от принятия Объекта понимается: не подписание в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи Объекта при отсутствии Существенных Дефектов. Ссылка Участника на обстоятельства, перечисленные в пункте 5.13. Договора, не может считаться мотивированным отказом от подписания Акта приема-передачи.

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

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

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

5.15. При уклонении или отказе Участника от 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 информацией о получении Участником сообщения (уведомления) о завершении (создании) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче, либо если оператором почтовой связи письмо 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 описанием вложения и/или передается путем вручения при личной встрече под подпись.

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

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

**Статья 6. Качество Объекта. Гарантия качества**  
6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

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

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

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

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

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

7.4.1. при доставке курьером (иначе) Стороной-отправителем – в день приема уведомления Стороной-получателем курьера с отметкой Стороной-получателя о получении;  
7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описанием вложения – в день вручения почтового отправления уведомлению о вручении; указанное уведомление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день уведомления работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

**Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора**  
8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:  
8.1.1. По взаимному согласию Сторон.  
8.1.2. По решению суда.8.1.3. В связи с односторонним внесудебным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**  
9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнившая свои обязательства или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, обязана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации неустойки (штрафы, пени).9.2. В случае просрочки оплаты Цели Договора или ее части Участник уплачивает Застройщику неустойку (пени), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-ФЗ, в размере одной десятой 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 Цели Договора.  
В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не требуется.  
9.5. Наступление обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств: стихийных бедствий, эпидемий, 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.

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

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

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

- на образование земельных участков (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из Земельного участка, в целях образования из него земельного участка непосредственно под Многофункциональным комплексом и прилегающей к Многофункциональному комплексу территории, необходимой для его использования, а также земельных участков под иные Объекты (при необходимости), с последующим оформлением права собственности/аренды Застройщика на вновь сформированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
- на изменение документации по планировке территории, проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов и любой иной документации, совершение Застройщиком и/или другими лицами любых иных действий, связанных с изменением характеристик Земельного участка (в том числе с разделом, объединением, перераспределением, выделом) в вышеуказанных целях;
- на передачу в залог (в том числе последующий) любым третьим лицам, в том числе кредитным организациям Земельного участка, и строящихся (создаваемых) на нем Многофункционального комплекса и (или) иных объектов недвижимости;

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

7.3. Стороны определили следующий порядок обмена Сообщениями:

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

- Адрес электронной почты Застройщика: ooo.gransozinvest@gmail.com.
- Адрес электронной почты Участника: i.michirpov@infokof.ru.

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

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по надлежащему 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 уведомлениями и описанием вложения Почтой России, либо курьером (иначе). Указанные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным:

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, пени, неустойки, процентов) в случае ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся 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, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приема Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), подлежащего управлению и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой автоматизированную (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств телемеханики 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 организмом государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям, производящим доставку/распределение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и проведение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставляется Участником с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующего договора, заключенного с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

**Статья 11. Заключительные положения**

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

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 электронный копия настоящего Договора.

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

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

**Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон**

**Застройщик:**  
 ООО «СЗ Грандсуинвест»  
 Место нахождения: г. Москва.  
 Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

**Участник долевого строительства:**  
 ООО «Тинькофф Кэпитал» Д.У. ЗИПФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И»  
 Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
 Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом.19018.  
 ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138  
 КПП 774301001  
 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.grandsouinvest@gmail.com

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

**Подпись Сторон:**  
 от Застройщика  
 Представитель по Доверенности: /Штрейг 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	Проектный номер	Наименование помещений	Районные нормы	Площадь помещений кв. м.
10	01005	01	Площадь	6,3
		02	Коридор	4,8
		03	Лестничная	2,9
		04	Лестничная	2,2
		05	Комн. смежные	35,8
		06	Спальня	14,8
		07	Спальня	14,8
		08	Кухня/столовая	9,9
		09	Спальня	7,8
		10	Душ**	1,9
		11	Санузлы	4,4
		Итого:		82,0

Местоположение объекта

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

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

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

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

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

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

МФЦ района Басманный  
160881, Москва, перекресток ул.Савецкая, с. 13, стр. 3  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. Штрейг А.М. Подпись Ш  
Дата 27.01.2023





**Договор**  
**участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/27**

город Москва «26» января 2023 года

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

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Голубое шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд 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 Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хатуриным Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

**Статья 1. Общие положения**

1.1. **Застройщик** – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дежовое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающее денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

- 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы.
- 1.1.1.2. Проектная декларация, размещенная в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://grandsuinvest.info>.

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

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

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

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

1.6. Уполномоченный банк (секью-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@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

При этом под долей Участника (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. **Сообщения** – заявления, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств по Договору.

**Статья 2. Предмет договора**

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

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

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

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

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № 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 потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А.

Самостоятельность – менее 5 баллов.

Этажность – 17 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: С2

Этаж: 5

Проектный номер: С2/27

Общая площадь: 60,70 кв.м.

Жилая площадь: 15,10 кв.м.

Количество комнат: 1

Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу 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, 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 образцами, 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, 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 конкурсное 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.

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 существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (или) изменения в Объекте долевого строительства, при условии их согласования с соответствующими государственными органами и организациями, или изменения, производимые без такого согласования, если согласование не требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

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

2.5. Участник подтверждает, что:

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

- о наименовании, адресе нахождения и режиме работы Застройщика;
- о полном объеме своих прав и обязанностей по Договору;
- о правовых основаниях, сроках и условиях строительства Многофункционального комплекса;
- о возникновении имущественных прав на Объект долевого строительства в соответствии с Договором;

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

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

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

2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъяснены и понятны ему полностью.

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

**Статья 3. Права и обязанности сторон**

3.1. **Застройщик обязуется:**

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

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

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

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

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

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

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

3.2. **Застройщик вправе:**

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

3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

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

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

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

3.3. **Участник обязуется:**

3.3.1. Выплатить Участнику 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, ниш, борозд в стенах и перекрытиях и т.д.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 702 619,03 (Семьсот две тысячи шестьсот девятнадцать рублей 03 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и иные денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

4.2.1.	<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. ЗИПФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости И»
	<b>Бенефициар:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандосозинвест»
4.2.2.	<b>Депонируемая сумма:</b>	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	<b>Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:</b>	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	<b>Срок условного депонирования денежных средств:</b>	дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	<b>Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:</b>	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	<b>Срок перечисления депонируемой суммы:</b>	Депонированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.		Бенефициар и/или Депонент предлагает (адресует офферу) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытый 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 42 648 975,00 (сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.9. Государственная регистрация права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторон, а связанные с этим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость Договора. В случае уклонения Участника от государственной регистрации права собственности, Застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда, а при наличии оснований, предусмотренных п. 4.8. Договора – с одобрением и/или подделкой 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 несут Застройщик.

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

**Статья 5. Передача Объекта Участнику**

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

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

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

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

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

5.4. Застройщик в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Участнику сообщение (уведомление) о завершении строительства (создания) Многофункционального комплекса и готовности Объекта к передаче. В уведомлении Застройщик также предупреждает Участника о необходимости принятия Объекта и о последних бездействиях 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) приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой соразмерное продление срока передачи, установленного пунктом 2.1. настоящего Договора.

5.8. Вне зависимости от наличия волеизъявления Участника, Застройщик вправе исполнить свои обязательства по передаче Объекта долевого, 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 приемки Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до



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

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства
10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. По подписанию 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 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сдачи-приемки Объекта долевого строительства (в том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, представление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживание Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоотношений, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглашений, 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 Грандэвоинвест»
Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости И»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
р/с 4070181020000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 3010181020000000700
БИК 044525700

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

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

Подпись Сторон

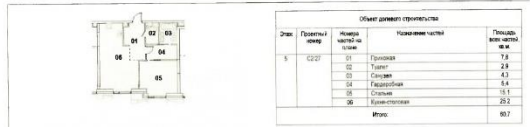
Подписи и печати представителей сторон: Штрейб А.М., Мичальков С.А.

от Застройщика
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности:

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

План Объекта долевого строительства



Местоположение объекта



Подпись Сторон
от Застройщика
Представитель по Доверенности: Штрейб А.М.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: Мичальков С.А.

Приложение № 2
к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/SH/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 (квартире):

- Окна. Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транслировки;
- Полы. Без отделки, гидроизоляция и выравнивающий покрытие, в бетонном исполнении;
- Потолки. бетонное перекрытие без отделки и выравнивающий покрытие;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация. Монтаж стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- Электроснабжение. Установка временного внутриквартирного электрощита, поквартирная электрическая разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заводка вентиляционных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подпись Сторон
от Застройщика
Представитель по Доверенности: Штрейб А.М.

Участник долевого строительства
Представитель по Доверенности: Мичальков С.А.



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

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Градсоинвест» (ООО «СЗ Градсоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, в/тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 112746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрейр Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/7780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительных 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 Строительных Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Санвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/7720-н/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

**Статья 1. Общие положения**

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77-01-005019-3, вид разрешенного использования: многоквартирная застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадью: 83 912 кв. 103 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 подтверждают следующие документы:

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://nps.fond.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://gradsoinvest.info/>.

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

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, 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 – менее 5 баллов.  
Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:  
Корпус: Е  
Этаж: 6  
Проектный номер: Е1/020  
Общая площадь: 82,40 кв.м.  
Жилая площадь: 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 план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей взаимосвязанного объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является 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 владельцем 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 (агрокредит) – 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: [Еastw@sbznetbank.ru](mailto:Еastw@sbznetbank.ru), номер телефона: 900 – для мобильных, 8 800 555 55 50 – для мобильных и городских, в целях статьи 4 настоящего Договора.

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

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

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

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

**Статья 2. Предмет договора**

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

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

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

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

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.  
 2.3. Стороны пришли к соглашению, что не являются существенными изменения проектной документации Многофункционального комплекса и не являются существенным нарушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Многофункциональном комплексе (в том числе 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 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 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, проектно-строительных и иных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженерными, транспортными сетями, объектами инфраструктуры, объектами благоустройства и озеленения, заключение договоров с генеральным подрядчиком и иными участниками строительства.  
 Застройщик имеет право привлекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своему усмотрению.  
 3.1.2. Не заключать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникновение у третьих лиц прав на Объект.  
 3.1.3. Передать Участнику Объект, характеристики и качество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентам, а также иным обязательным требованиям.  
 3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходимых для регистрации Договора документов.  
 3.1.5. Нести расходы, связанные с регистрацией Договора, включая расходы на оплату сопутствующих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.  
 3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-ФЗ.  
 3.2. **Застройщик вправе:**  
 3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии с п. 2.1 Договора срок для передачи, составить односторонний акт или иной документ о передаче Объекта Участнику.  
 3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего Договора на оказание услуг.  
 3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одобрением внесенным соответствующими изменениями в проектную декларацию и опубликованной в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.  
 3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.  
 3.3. **Участник обязуется:**  
 3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.  
 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/реконструкцией Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение межкомнатных перегородок, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, 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 неиспользуемых им объектов интеллектуальной собственности.  
 3.3.4. После получения сообщения от Застройщика о вводе Многофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочия которого должны быть подтверждены нотариально удостоверенной доверенностью.  
 3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи.  
 3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приема-передачи, в том числе с даты составления одностороннего Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и приобретает обязательства по оплате всех издержек по обеспечению надлежащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанию и охране Объекта). Участник несет риск случайной гибели и/или случайного повреждения Объекта, все риски по возмещению третьим лицам убытков, причиненных в результате ремонта или эксплуатации Объекта с момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.  
 3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомовой территории и иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.  
 3.3.8. Уведомить Застройщика об изменении почтового адреса, и других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по Договору.  
 3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе представлять 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 **55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек)**, НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 677 977,85 (Шестьсот семьдесят семь тысяч девятьсот семьдесят семь рублей 85 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.  
 4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» («Эскроу-агент») по Договору счета эскроу (далее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

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

	Условия:
4.2.1. Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк России» (сокращенное наименование ПАО Сбербанк), место нахождения: г. Москва; адрес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Escrow_Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 55 50 – для мобильных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся 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 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) депонируемой суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6. Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонируемая сумма перечисляется не позднее 10 (Десяти) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО «Сбербанк»
4.2.7. Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют offer) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработанным ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет-сайте ПАО Сбербанк по адресу: <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 55 865 375,00 (Пятьдесят пять

миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триста семьдесят пять рублей 00 копеек) в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты государственной регистрации настоящего Договора.  
 4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплату банковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.  
 4.3.3. Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п. 4.2. Договора.  
 4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.  
 4.5. Если в отношении упрежденного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступил страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 22.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию Многофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении Объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.  
 4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площадь Объекта отличается от Проектной приведенной площади Объекта, Цена Договора, указанная в п. 4.1. Договора, подлежит перерасчету в следующем порядке:  
 4.6.1. В случае если Фактическая приведенная площадь Объекта превышает Проектную приведенную площадь Объекта, итоговая Цена Договора подлежит перерасчету и увеличению на сумму, определяемую как произведение стоимости 1 кв.м Объекта, указанной в п. 4.1. Договора, на разницу между Фактической приведенной площадью Объекта и Проектной приведенной площадью Объекта.  
 После получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с увеличением площади Объекта). Участник в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента получения указанного уведомления от Застройщика (если больший срок не предусмотрен в уведомлении Застройщика) производит оплату соответствующей суммы по реквизитам, указанным Застройщиком 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, экспликации) Застройщик направляет Участнику долевого строительства уведомление о необходимости проведения окончательных расчетов по настоящему Договору (в связи с уменьшением общей площади Объекта). Возврат соответствующей суммы осуществляется Застройщиком в течение 15 (Пятнадцати) рабочих дней с даты получения от Участника долевого строительства письменного заявления путем перечисления денежных средств по реквизитам, указанным Участником в соответствующем заявлении.  
 4.7. Экономия денежных средств (разница между Ценой Договора и затратами на строительство (создание) Объекта) на дату передачи Объекта не возмещается Участнику и остается в распоряжении Застройщика. Если по окончании строительства (создания) Многофункционального комплекса у Застройщика образуется экономия, данная экономия является вознаграждением Застройщика.  
 В случае, если затраты на строительство (создание) Объекта превысят Цену Договора, данная разница не подлежит дополнительному перечислению Участником и не влечет изменение Цены Договора.  
 4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора является уклонением Участника от приема Объекта.  
 Застройщик вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до исполнения Участником обязательств по проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1. Договора. В указанном случае в Акте приема-передачи указывается информация о задолженности Участника перед Застройщиком. Участник уведомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройщика до момента исполнения Участником обязательств по оплате Цены Договора в полном объеме.



7.4.1. при доставке курьером (нарконо) 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, принимающему указанное отправление по указанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указанному адресу, либо в день возврата письма отправителю в связи с истечением срока хранения.

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

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

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

8.1.1. По взаимному согласию Сторон.

8.1.2. По решению суда.

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

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

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

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

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

**Статья 9. Ответственность Сторон**

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

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

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

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

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

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

9.6. Сторона, не исполнившая свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

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

**Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства**

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся 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), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления сделки-приемы Объекта долевого строительства (а том числе с использованием электронных средств и ресурсов), надлежащего управления и эксплуатации Многофункционального комплекса, а также для осуществления sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организации, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживающие Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих управление и упорядочение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставил в соответствии с настоящим пунктом Договора, организациям, осуществляющим любое иное взаимодействие с Участником на основании соответствующих договоров, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе 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, 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**

**Застройщик:**  
**ООО «СЗ Грандсоюзинвест»**  
 Место нахождения: г. Москва.  
 Адрес: 119270, г. Москва, вн.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
 Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
 ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204,  
 КПП 770401001, ОКПО 09109810  
 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк.

**Участник долевого строительства:**  
**ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф 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 1197746380138  
 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.grandsozinvest@gmail.com.**

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

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:  
  
 /Грей А.М./  
 /М.П./  
  
 /Михайлов С.А./  
 /М.П./

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

**План Объекта долевого строительства**

Этаж	Площадь, кв.м	Наименование помещений	Площадь, кв.м	
6	81,020	01	Коридор	5,2
		02	Спальня	4,8
		03	Кухня	4,8
		04	Спальня	4,4
		05	Спальня	11,1
		06	Ванная	3,9
		07	Коридор	5,3
		08	Спальня	6,1
			Итого	85,4

от Застройщика  
 Представитель по Доверенности:

Подпись Сторон:  
  
 /Грей А.М./  
 /Михайлов С.А./

Участник долевого строительства  
 Представитель по Доверенности:



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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/вitraжей 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 внутрипольные конвекторы 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 инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до 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 решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: Штрейе А.М./И.П.

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



город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик ГрандСолнцест» (ООО «СЗ ГрандСолнцест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-терг, 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 Штрейе Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» ДУ, закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости 1» (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 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участником» или «Участник долевого строительства», в лице Михайлова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Ханатуранов Георгием Санвелиновичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01/0005019/03, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.2); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Дееспособное 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 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 подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы; 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://anis.дом.рф, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsolncestinvest.info/.

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостоянки и объектов инфраструктуры, с подземной автостоянкой и объектами инфраструктуры, общей площадью 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 энергоэффективности – А Семейность – 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 план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

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

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



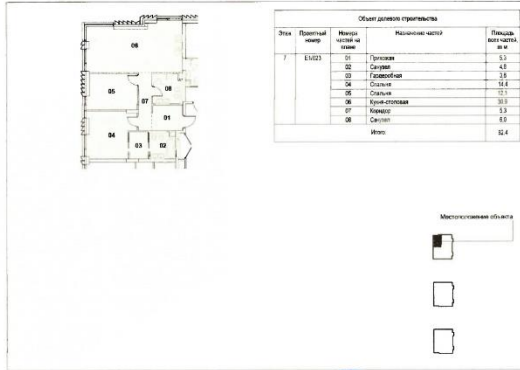




Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023 от «26» января 2023 года

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

План Объекта долевого строительства



Подпись Стороны: /Штрайс А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности: /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 чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

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

Подпись Стороны: /Штрайс А.М./

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

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

МФЦ района Басманный  
125282, г. Москва, переулок Шатурской д. 13, стр. 3  
Создан электронный образ документа  
Ф.И.О. Подпись   
Дата



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

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсуэстинвест (ООО «СЗ Грандсуэстинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, ин-терг. 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 **Штрайс Анны Михайловны**, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

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

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дополнительное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Детское управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г., «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы:  
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительного надзора города Москвы;  
1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naui.oom.rf>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouinvest.info/>.









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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – План Объекта долевого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

**Застройщик:**  
ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва.  
Адрес: 119270, г. Москва, инт.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77  
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81  
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810  
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: [akkreditiv@abs-premium.ru](mailto:akkreditiv@abs-premium.ru)  
Адрес электронной почты для обмена сообщениями: [ooograndsoyuzinvest@gmail.com](mailto:ooograndsoyuzinvest@gmail.com).

**Участник долевого строительства:**  
ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости I»  
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

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

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:


Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Подписи Сторон:


  
/Штрейв А.М./  
М.П.  
  
/Михаилов 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



Этаж	Проектный номер	Идентификационный номер	Назначение частей	Площадь, кв.м.
3	E2/065	01	Проектируемая	6,4
		02	Санузлы	5,1
		03	Спальня	18,8
		04	Кухонный	3,9
		05	Спальня	5,5
		06	Спальня	13,7
		07	Коридор	28,8
		08	Лоджия	4,2
Итого				80,3



Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

  
/Штрейв А.М./  
М.П.  
  
/Михаилов 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 чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире):

- **Окна.** Установка окон/вitraжей 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 корых помещений;
- **Потолки.** Потолки выполнены из ГКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и вставлений;
- **Электроснабжение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запоточном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подписи Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

  
/Штрейв А.М./  
М.П.  
  
/Михаилов С.А./  
М.П.

ИФЦ района Басманный  
Создан электронный с/лс документа  
Файл: *14090006*  
Дата: *27.01.2023*







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 ненадлежащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал», оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Статья 10. Персональные данные Участника долевого строительства

10.1. Персональные данные Участника (предоставленные Участником Застройщику в рамках Договора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник дает добровольное и осознанное согласие Застройщику, управляющей организации, осуществляющей управление Многофункциональным Застройщиком, на обработку и использование своих персональных данных (фамилия, имя, отчество, паспортные данные, адрес регистрации, место жительства, дата и год рождения, место рождения, гражданство, пол, сведения о семейном положении, СНИЛС, контактный телефон, адрес электронной почты), представленных Застройщику в соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» в целях исполнения настоящего Договора, а именно, заключения, государственной регистрации права собственности на Объект долевого строительства, осуществления 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 sms-рассылки, звонков по телефону и других способов информирования Участника с целью реализации настоящего Договора, включая согласие на направление Участнику на указанную в Договоре электронную почту, посредством уведомлений через веб-браузер, посредством push-уведомлений в мобильном приложении, разработанном Застройщиком, на получение sms-рассылки, уведомлений по электронной почте, звонков по телефону от Застройщика. Обработка вышеуказанных персональных данных представляет собой действие (операцию) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ, трансграничную передачу), в том числе органам государственной (муниципальной) власти и организациям, осуществляющей управление и эксплуатацию Многофункционального комплекса, предоставляющей коммунальные и иные услуги, обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных. Участник согласен с возможной передачей указанных персональных данных (в том числе поручением Застройщиком обработки персональных данных) любым третьим лицам (банкам, страховым организациям, нотариусам, регистрационным, контролирующим и надзорным органам, управляющим организациям, осуществляющим управление Многофункциональным комплексом, организациям производящим заселение/расселение, обслуживающие Объекта, организациям, предоставляющим Участнику возможность использования ресурсов, обеспечивающих упорядочение и упрощение процесса исполнения Договора, в частности, но не ограничиваясь, сайта заселения и иных подобных ресурсов, в процессе использования которых Участник указывает свои персональные данные, согласие на обработку которых предоставления в соответствии с настоящим пунктом Договора, соответствующим договорам, заключенных с Застройщиком и т.д.), действующим на основе правоточности, связанных с сотрудничеством в рамках настоящего Договора, договора управления Многофункциональным комплексом, передачей, последующей эксплуатацией и обслуживанием Объекта долевого строительства.

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

Статья 11. Заключительные положения

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

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

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

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

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

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

11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.

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

11.8. Приложения:

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсозинвест»

Место нахождения: г. Москва.
Адрес: 119270, г. Москва, вн.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый адрес: 119270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д.2, стр.81
ИНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

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

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

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ Недвижимости «Тинькофф Фонд Стратегия Недвижимости И»

Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Голосинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
р/с 40701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва
к/с 30101810200000000700
БИК 044525700

Адрес электронной почты: g.michpov@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

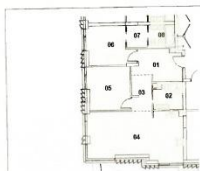


Table with 3 columns: Этаж, Протяженность, Площадь. It lists various rooms and their dimensions and areas.

Местонахождение объекта

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/итражей 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 внутрипольные конвекторы 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 инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электроточка, выполнена разводка электросетей, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.терг. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, имеющее в дальнейшем «Застройщик», в лице Шугрей Алены Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строителей Недвижимости 1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михальцова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Савелевичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны» а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Службные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м., расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и 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 подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение Государственного кадастра недвижимости от «20» октября 2022г., выданное Кабинетом государственного строительного надзора города Москвы; 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naua.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouyinvest.info/>.

1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://naua.dom.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsouyinvest.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 владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 4-16-17-18 этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется на основании данных технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. 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 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.

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

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

Многоквартирный дом – Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь – 21285,6 кв.м.

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

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 Проектный номер: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

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

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны 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.

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158 от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Table with 4 columns: Этаж, Планируемая площадь, Фактическая приведенная площадь, Площадь комнат. Includes a floor plan diagram.



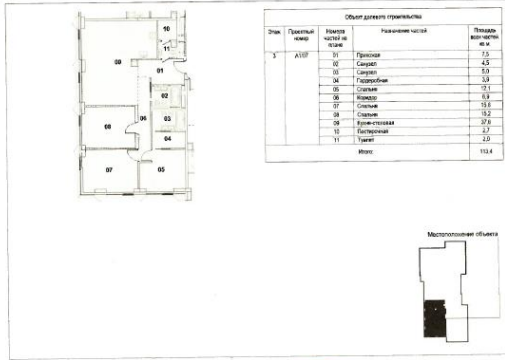
Подписи Сторон: от Застройщика Представитель по Доверенности: Шугрей А.М./ М.П. от Участника долевого строительства Представитель по Доверенности: Михальцов С.А./ М.П.



Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/07  
от «26» января 2023 года

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W1/07  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Строителя:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:



Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- **Окна.** Установка окон/вытяжек со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются);
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трансформации;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отопление.** Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Завод в квартиру труб горячего и холодного водоснабжения без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются;
- **Канализация.** Монтаж стояков системы канализации в соответствии с проектом, без горизонтальной разводки по квартире и без установки оконечных приборов;
- **Электроснабжение.** Установка временного внутриквартирного электрощитка, пожарная 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 Строителя:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W1/29

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоинвест» (ООО «СЗ Грандсоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, инт.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик», в лице Штрей Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года нотариусом Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-и/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости И» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михайловой Светы Александровны, действующей на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хачатуряном Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрировано в реестре за № 77/720-и/77-2022-4-399, с другой стороны,

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная 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 (комpleksy) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 кв. м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и прилегающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, 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 № 77-01-02087-2022 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://nadr.om.srfp.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsvoinvest.ru/>.

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

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

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

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

Общая площадь – 10381,7 кв.м. Материал наружных стен и каркаса объекта – монолитный железобетонный каркас со стенами из мелкоштучных керамических материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.) Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажей – 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: 7
- Проектный номер: А1/29
- Общая площадь: 119,40 кв.м.
- Жилая площадь: 44,50 кв.м.
- Количество комнат: 3
- Терраса – 0,00 кв.м.

Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертёж) 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 Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента)) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получены 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. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводятся до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта. Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площади Объекта в большую или



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

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

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

3.3. Участник обязуется:

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

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

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

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

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

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

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации 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 для государственной регистрации Договора в органы, 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 81 316 750,00 (Восемьдесят один миллион триста двадцать тысяч семьсот пятьдесят рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 679 905,94 (Шестьсот семьдесят девять тысяч девятьсот пятьдесят девять рублей 94 копейки), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW1/29  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства

Этаж	Проектный номер	Место в доме	Имя	Площадь, кв. м
У	01	Григорьев	4,8	4,8
У	02	Григорьев	4,8	4,8
У	03	Витославский	38,7	38,7
У	04	Степанов	40,0	40,0
У	05	Степанов	40,0	40,0
У	06	Степанов	40,0	40,0
У	07	Григорьев	4,8	4,8
У	08	Витославский	38,7	38,7
У	09	Витославский	38,7	38,7
У	10	Витославский	38,7	38,7
У	11	Степанов	40,0	40,0
У	12	Степанов	40,0	40,0
У	13	Степанов	40,0	40,0
У	14	Степанов	40,0	40,0
У	15	Степанов	40,0	40,0
Итого:				119,8

Подпись Сторон:

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

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

Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/SW1/29  
от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/выпайки со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- Двери. Установка входной двери (без откосов) в межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда транзитными;
- Потолки. Без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- Потолки. Бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; регуляторы не устанавливаются;
- Водоснабжение. 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, пожаротушения разводка не выполняется;
- Вентиляция и кондиционирование. Заходка 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: Штрейфс А.М./

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/ML/082

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест» (ООО «СЗ Грандсоюзинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вид.тер.г. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704802677, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик» в лице Штрейфс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гончаровым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

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

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, 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); Делевое 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, п/б. Лужнецкая, вл. 2/4, и принадлежащие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по тексту – «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

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

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

1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: <https://iam.dominrf.ru>, а также на официальном сайте застройщика: <https://grandsoyuzinvest.info/>.

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

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.
Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал поэтажных 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: 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 в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, террас), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строящемся Многофункциональном комплексе, определенные в соответствии с проектной документацией на Многофункциональный комплекс, указаны в Приложении №1 к настоящему Договору (далее – «Проектная приведенная площадь»).

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

Проектная планировка Объекта долевого строительства является предварительной. В проект Многофункционального комплекса могут быть внесены изменения и дополнения, в результате чего может быть изменено конструктивное решение, конфигурация, площадь Объекта, при условии сохранения количества комнат Объекта. Стороны 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.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельцев инвестиционных пав Фоида 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 о Застройщике, с одобрением внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установленные Законом № 214-ФЗ.

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

3.3. Участник обязуется:

3.3.1. Выплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с перепланировкой/переустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. возведение 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 принадлежащих Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

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

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

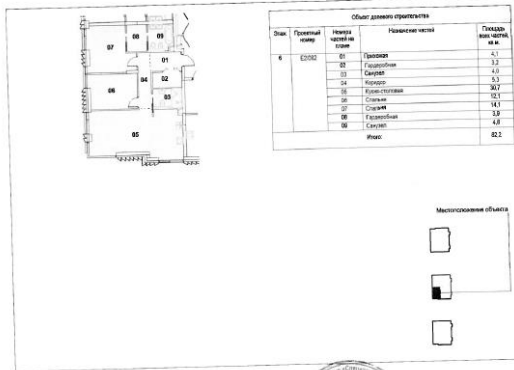
Статья 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 58 583 025,00 (Пятьдесят восемь миллионов пятьсот восемьдесят три тысячи двадцать пять рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6, настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра фактической приведенной площади составляет 712 688,87 (Семьсот двенадцать тысяч шестьсот восемьдесят восемь рублей 87 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в 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 Сторон:

Signatures and stamps of the developer (Застройщик) and the participant (Участник долевого строительства) with their respective roles and names.

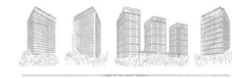
Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082 от «26» января 2023 года

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):

- Осна. Установка окон/витражей 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 выполнен из ГКЛ, выровнен, подготовлен под покраску;
- Отопление. Установлены внутрипольные 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 инсталляций;
- Электроснабжение. Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электроснабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- Вентиляция и кондиционирование. Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Signatures and stamps of the developer (Застройщик) and the participant (Участник долевого строительства) with their respective roles and names.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W1/39

город Москва «26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэволюнест» (ООО «СЗ Грандэволюнест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вил.тер. муниципальный округ Хамовники, Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком. 77, ОГРН 1127746164204, ИНН 7704002671, КПП 770401001, именуемое в дальнейшем «Застройщик»...

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости №1» (место нахождения 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительств Недвижимости №1» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства»...

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

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик – юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее – «Земельный участок») категории земель: земли населенных пунктов, с кадастровым номером 77:01:0005019:3, вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка) (2:6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); 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 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 «20» октября 2022г., выданное Комитетом государственного строительства надзора города Москвы;

1.1.1.2. Проектная декларация размещена в Единой информационной системе жилищного строительства: https://nauk.oom.ru, а также на официальном сайте застройщика: https://grandsoutherninvest.info/.

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

3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информационно 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), 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 принадлежащего Застройщику либо используемых им объектов интеллектуальной собственности.

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

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

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

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

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

3.3.9. Передать Застройщику все необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий 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 85 266 500,00 (Восемьдесят пять миллионов двести шестьдесят тысяч шесть тысяч пятьсот рублей 00 копеек), НДС не облагается. Для целей взаиморасчетов между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного квадратного метра Фактической приведенной площади составляет 712 930,60 (Семьсот двенадцать тысяч девятьсот тридцать рублей 60 копеек), НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финансирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства на счет оплаты Цены Договора на специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу.

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

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

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

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

Общая площадь – 10381,7 кв. м. Материал наружных стен и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенам из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)

Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные. Класс энергоэффективности – А. Сейсмостойкость – менее 5 баллов. Этажность – 18 надземных этажей + 2 подземных этажа.

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39

Общая площадь: 119,60 кв. м. Жилая площадь: 44,50 кв. м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,0 кв. м.

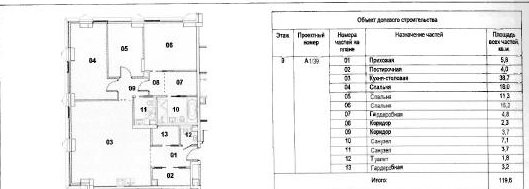
Площадь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаже, в котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования Многофункционального комплекса, указанные в Приложении №1 к настоящему Договору (далее «Проектная приведенная площадь»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения на ввод Многофункционального комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площади Объекта осуществляется в соответствии с данными технического плана Многофункционального комплекса, в соответствии с объемами проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исход из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей технического плана 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.

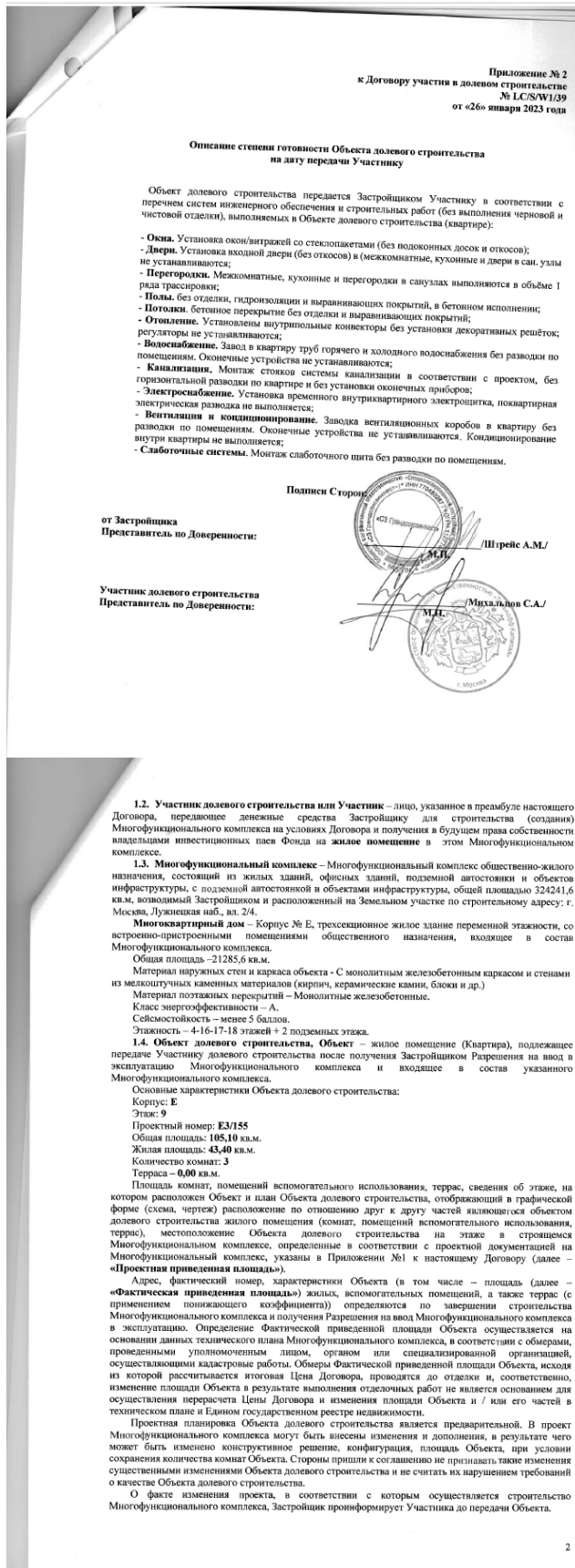
О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Многофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта.

План Объекта долевого строительства



от «26» января 2023 года

Подписи Сторон. Подпись от Застройщика: Штрейс А.М./ М.П. Подпись от Застройщика: Мухомов С.А./ М.П.



Приложение № 2  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/W/159  
от «26» января 2023 года

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

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

- **Окна.** Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов);
- **Двери.** Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы не устанавливаются;
- **Перегородки.** Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объеме 1 ряда трассировки;
- **Полы.** без отделки, гидроизоляции и выравнивающих покрытий, в бетонном исполнении;
- **Потолки.** бетонное перекрытие без отделки и выравнивающих покрытий;
- **Отделение.** Установлены внутрипольные коллекторы без установки декоративных решеток; регуляторы не устанавливаются;
- **Водоснабжение.** Заполн 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 вводно-распределительного устройства, квартирная электрическая разводка не выполняется;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Заполн 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.

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

Полпен Стрелков  
Шрейер А.М.  
Михальков С.А.

**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 владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е  
Этаж: 9  
Проектный номер: Е3/155  
Общая площадь: 185,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

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

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») 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 образцами, проведенными уполномоченным лицом, органом или специализированной организацией, осуществляющими кадастровые работы. Обмеры Фактической приведенной площади Объекта, исходя из которой рассчитывается итоговая Цена Договора, проводится до отделки и, соответственно, изменение площади Объекта в результате выполнения отделочных работ не является основанием для осуществления перерасчета Цены Договора и изменения площади Объекта и / или его частей в техническом плане и Едином государственном реестре недвижимости.

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

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

Договор  
участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандэкоинвест» (ООО «СЗ Грандэкоинвест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вл.терг. 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 Шрейер Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Говиновым Ф.Ю., нотариусом города Москвы, зарегистрированной в реестре за № 77/780-н/77-2022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (место нахождения: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 13.06.2019 года, ОГРН 1197746380138, ИНН 7743304530, правила доверительного управления ПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строительной Недвижимости Ю» (далее – Фонд) зарегистрированы Банком России 17.11.2022 в реестре за № 5183, именуемое в дальнейшем «Участник» или «Участник долевого строительства», в лице Михалькова Сергея Александровича, действующего на основании доверенности от «21» сентября 2022 года, удостоверенной Хацапетриком Георгием Самвеловичем, временно исполняющим обязанности нотариуса города Москвы Бондаревой Ирины Анатольевны, зарегистрированной в реестре за № 77/720-н/77-2022-4-399, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту – «Договор») и нежеледующим:

**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) (2.6). 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, торговые-развлекательные центры (комплексы)) (4.2); Магазины (4.4); Банковская и страховая деятельность (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные гаражи (4.9), площадь: 83 912 +/- 103 кв.м, расположенный по адресу: г. Москва, наб. Лужнецкая, вл. 2/4, и привлекающие денежные средства Участника долевого строительства в соответствии с Договором, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-ФЗ от 30.08.2003 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 подтверждает следующие документы:  
**1.1.1.1.** Разрешение на строительство № 77-ДР-02/0487-2022 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://naia.dom.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 владельными инвестиционными паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном комплексе.

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

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

Общая площадь – 21285,6 кв.м.  
Материал наружных стен и каркаса объекта – С монолитным железобетонным каркасом и стенами из мелкоштучных каменных материалов (кирпич, керамические камни, блоки и др.)  
Материал потолочных перекрытий – Монолитные железобетонные.

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

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

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е  
Этаж: 9  
Проектный номер: Е3/155  
Общая площадь: 185,10 кв.м.  
Жилая площадь: 43,40 кв.м.  
Количество комнат: 3  
Терраса – 0,00 кв.м.

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

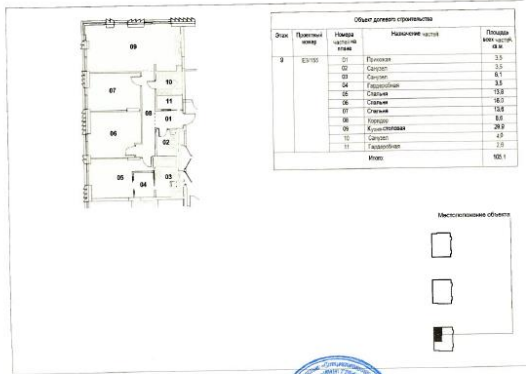
Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площадь (далее – «Фактическая приведенная площадь») жилых, вспомогательных помещений, а также террас (с применением понижающего коэффициента) определяются по завершении строительства Многофункционального комплекса и получения Разрешения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

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

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

Приложение № 1  
к Договору участия в долевом строительстве  
№ LC/S/ML/155  
от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства



Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

ШТРЕЙ А.М./  
М.П.  
Михайлов С.А./  
М.П.

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), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартиры):

- **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 внутрипольные конвекторы без установки декоративных решеток;
- **Водоснабжение.** выполнена разводка горячего и холодного водоснабжения без установки оконечных устройств;
- **Канализация.** Монтаж стоек системы канализации в соответствии с проектом с горизонтальной разводкой, без установки оконечных приборов и инсталляций;
- **Электрообеспечение.** Установка внутриквартирного электрощита, выполнена разводка электрокабелей, система готова к установке оконечных устройств;
- **Вентиляция и кондиционирование.** Выполнение системы приточной и вытяжной вентиляции и кондиционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекта. В пределах квартиры в запотолочном пространстве предусматривается разводка воздуховодов и трубопроводов кондиционирования и отвода конденсата, размещение внутренних блоков кондиционирования. Устройство решеток вентиляции и кондиционирования предусматривается Собственником Объекта долевого строительства;
- **Слаботочные системы.** Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой слаботочного щита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

Подпись Сторон:

от Застройщика  
Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства  
Представитель по Доверенности:

ШТРЕЙ А.М./  
М.П.  
Михайлов С.А./  
М.П.

**Документы Оценщика**

**Ю**  
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ  
ПАРТНЕРСТВО  
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ  
ОЦЕНЩИКОВ»

Некоммерческое партнерство  
«Российская коллегия оценщиков»  
ИНН 7725779683  
ОГРН 10770780240813

**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

**РОО** САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ  
**АССОЦИАЦИЯ  
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»  
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS** **RSA**

ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733  
83 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@rsooo.ru | Web: www.rsooo.ru  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс: (499) 267-87-18

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана  
по заявлению  
Амбарова Александра Юрьевича  
(Ф.И.О. заявителя или полного наименования организации)  
о том, что Амбаров Александр Юрьевич  
(Ф.И.О. заявителя)  
является членом РОО и включен(а) в реестр «14» декабря 2015 г. за регистрационным  
номером 909726  
Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет  
Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного  
воздействия: нет  
Квалификационный аттестат:  
1. №029881-2 от 24.09.2021. Оценка движимого имущества, действителен до 24.09.2024;  
2. №031084-3 от 15.03.2022. Оценка бизнеса, действителен до 15.03.2025;  
3. №035590-1 от 29.12.2023. Оценка недвижимости, действителен до 29.12.2026  
Данные сведения предоставлены по состоянию на 27 февраля 2024 г.  
Дата составления выписки 27 февраля 2024 г.

Руководитель Отдела ведения реестра  В.В. Зориков

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 035590-1 « 29 » декабря 20 23 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности  
«Оценка недвижимости»  
выдан Амбарову Александру Юрьевичу  
на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»  
от « 29 » декабря 20 23 г. № 329  
Директор  А.С. Бункин  
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » декабря 20 26 г.

021824 - КА1



РОСГОССТРАХ



ПОЛИС к ДОГОВОРУ № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧАЮЩЕГО ДОГОВОРЫ НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

г. Москва

«15» ноября 2023г.

Настоящий полис выдан в подтверждение того, что указанные ниже Страховщик и Страхователь заключили договор страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г. на основании заключения Страхователя от «15» ноября 2023г. и Правил страхования ответственности оценщиков и юридических лиц, заключающих договоры на проведение оценки (типовые (стандартные) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора страхования (далее по тексту – «Правила страхования») на следующих условиях:

Table with 2 columns: Страховщик, Страхователь. Includes company names, INN, OGRN, and addresses.

ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском: а) ответственности за нарушение договора на проведение оценки; б) ответственности за причинение за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (терме кадастровой).

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: Страховым случаем является: Установленный аступавшим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признаний Страхователем факт причинения ущерба действител (бесспорным) Страхователем в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки (в том числе Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации и области оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, установленных, саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах установленной договором страхования страховой суммы судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности, при условии предварительного согласования размера таких расходов со Страхователем.

Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трех лет.

В видах настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается аступавшим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ: с 00 часов 00 минут «15» декабря 2023г. по 24 часа 00 минут «12» декабря 2024г.

СТРАХОВАЯ СУММА: 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей 00 копеек. Страховая сумма является предельной суммой всех страховых выплат, которые могут быть произведены по всем страховым случаям, наступившим в течение срока страхования.

ФРАНШИЗА: Не установлена.

СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: 20 000,00 (Двадцать тысяч) рублей 00 копеек.

ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ: Единовременно, срок уплаты до «13» декабря 2023г.

ДОПОЛНЕНИЯ: 1. Настоящий Полис страхования является неотъемлемой частью Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.

2. В случае несоответствия положений Полиса страхования положениям Правил страхования или иных положений Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г., преимущественную силу имеют положения Договора страхования № 93/23/134/982 от «15» ноября 2023г.

СТРАХОВЩИК: ПАО СК «Росгосстрах» (ИИН: 7707067683, КПП: 997950001) (Морозовская А.)

СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «ОМ-Консалт» (ИИН: 772779683) (Ситарево М.С.)



17300379

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 8118/17/650044/24

Дата направления Полиса-оферты Страхователю «17» мая 2024 г.

Table with 2 columns: Страховщик, Страхователь. Includes contact information for AO 'AlfaStrahovanie' and OOO 'OM-Konsalt'.

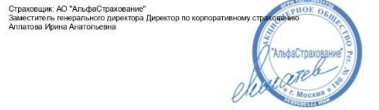
Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенные в настоящем Полисе-оферте и с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденные Страховщиком «02» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет: https://www.alfastrah.ru/policies/back3c5c548bc19811c1849a5a259d6d6af.pdf

Договор заключается путем направления Страхователем Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставки на почтовый адрес Страхователя. Согласие Страхователя заключить Договор на предложенных Страхователем условиях подтверждается аудитом Страхователем Полиса-оферты. При этом аудитом настоящего Полиса-оферты (согласия на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящий оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя аудит (оплачивая страховую премию) Страхователь: • подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователя; • подтверждает отсутствие известных и заведомых событий в соответствии с «Офертой об отсутствии известных и заведомых событий»; • подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферты. Правил страхования; • согласен с использованием Страхователем факсимильного воспроизведения подписи и печати Страхователя, Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенной подписью и печатью Страхователя; • дает согласие на обработку персональных данных в соответствии с «Условиями страхования по Полису-оферте».

С «26» мая 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для зачета наступившего Полиса-оферты по «26» мая 2025 г. (Период страхования)

Table with 2 columns: Period of insurance, Insurance sum, Limit of liability, Insurance premium, Franchise, Insurance case, Territory of insurance.



Страховщик: АО «АльфаСтрахование» Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию Аполова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация: \*0999 – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, МегаФон, Tele2, Тинькофф Мобайл в 8:00-23:00 999 – бесплатно для звонков из РФ 8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО 115162 г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. 6



Правила страхования оценщиков



Пронумеровано, прошито, скреплено печатью  
184 (сто восемьдесят четыре) листа

Печать/подпись

