

OTYET № 970/25

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

Дата оценки по состоянию на: «31» июля 2025 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Ia, ком. 1, оф. 25 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ № 970/25

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Дополнительным соглашением № 35 от «25» июля 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 970/25 и Приложений, составленных «31» июля 2025 г.

Краткое изложение основных фактов и выводов

Сведения об Объекте оценки

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.

Объект оценки

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 2 из 165

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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: C2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: E1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию передантерыздивной вкототов на входящее в состав указанного Многофункционаризов объемента вказанного многофункцион вказанного многофункцион вказанного многофункцион вказанного многофункцион вказанного многофункци вказанного многофункцион вказанного многофункцион вказанного мно

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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 Teppaca - 0.00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Teppaca - 0.00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Teppaca - 0.00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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. г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4 Адрес Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой Балансовая стоимость стоимости имущественных прав Сведения об оценке стоимости «31» июля 2025 г. Дата оценки «31» июля 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, Дата осмотра имущественые права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства. Период проведения работ по Оценка производилась «25» июля 2025 г.- «31» июля 2025 г. оценке «31» июля 2025 г. Дата составления Отчета Порядковый номер Отчета № 970/25 (в нумерации Исполнителя) Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном Форма (вид) Отчета носителе, прошит и пронумерован. Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в В расчетах не использовался расчетах Используемые стандарты оценки

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО І	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ФСО ІІ	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	Приказ МЭР РФ № 200 от
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	14.04.2022 г.
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	24 27 2227 45 22 51 47 22 22

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»		
ΦCO 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	СПОД РОО 2022 Стандарты и правила Ассоциации «Русское Общество Оценщиков» - «Стандарты и правила оценочной деятельности»		
MCO (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.	

	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая	
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	103 406 157	Не применялся	103 406 157
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	130 754 745	Не применялся	130 754 745
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	149 278 769	Не применялся	149 278 769
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	165 590 615	Не применялся	165 590 615
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	99 906 938	Не применялся	99 906 938

	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов			Итоговая	
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	98 928 463	Не применялся	98 928 463
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	105 908 172	Не применялся	105 908 172
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	123 288 555	Не применялся	123 288 555
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	166 036 668	Не применялся	166 036 668
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	158 524 015	Не применялся	158 524 015
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	169 702 905	Не применялся	169 702 905
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		Не применялся Диадок 31.07.2025 16 [20d7-2eb9-444d-a5]	

	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов				Итоговая	
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	101 005 838	Не применялся	101 005 838	
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	77 306 306	Не применялся	77 306 306	
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	166 306 192	Не применялся	166 306 192	
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	166 306 192	Не применялся	166 306 192	
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	98 712 710	Не применялся	98 712 710	
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	119 514 808	Не применялся	119 514 808	
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		Не применялся Диадок 31.07.2025 16 [20d7-2eb9-444d-a5]		

	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов Итоговая				
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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: ЕЗ/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	Не применялся	100 893 381	Не применялся	100 893 381
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	125 453 981	Не применялся	125 453 981
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	125 453 981	Не применялся	125 453 981
	5 Teppada 0,00 KBisi.		2 754 076 732		2 754 076 732

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 754 076 732 (два миллиарда семьсот пятьдесят четыре миллиона семьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается)

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

Специалист оценщик:

А.Ю. Амбаров

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



СОДЕРЖАНИЕ

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	
	1.1. Основание для проведения оценки	
	1.2. Задание на оценку	
	1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	
	1.4. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ ПРОТИВОРЕЧАТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ИЛИ В ОТНОШЕНИИ КОТОРЫХ ОТСУТСТВУН ОСНОВАНИЯ СЧИТАТЬ ОБРАТНОЕ	
	1.5. ДОПУЩЕНИЯ, КОТОРЫЕ НЕ СООТВЕТСТВУЮТ ФАКТАМ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, НО ОТРАЖАЮТ ВОЗМОЖНЫЕ ИЗМЕНЕНИ	
	СУЩЕСТВУЮЩИХ НА ДАТУ ОЦЕНКИ ФАКТОВ, ВЕРОЯТНОСТЬ НАСТУПЛЕНИЯ КОТОРЫХ ПРЕДПОЛАГАЕТСЯ ИЗ	/1
	имеющейся у оценщика информации (специальные допущения)	15
	1.6. Ограничения оценки в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценк	
	(ФСО III)», УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 Г. N 200, ЕСЛИ ОНИ	
	ИЗВЕСТНЫ НА МОМЕНТ СОСТАВЛЕНИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	15
	1.7. Сведения о Заказчике оценки	16
	1.8. Сведения об Оценщике	
	1.9. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	
	1.10. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
	1.11 ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ	
	1.12. Определение вида оцениваемой стоимости	
	1.14. Классификация основных средств	
	1.14. Юлассификация основных стедств	
	ОЦЕНКИ	
2	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	27
ے.	2.1. Общее описание жилого комплекса	
	2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ	
	2.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАЙОНА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	НЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	36
1	НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	
Y1	5.1 Затратный подход	
	5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	
	5.3. Доходный подход	
	5.4 Выводы	
6	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГ	·
	т асчет стоимости недвижимого имущества на основе ставнительног ОДХОДА	
	6.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ	
	6.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НА ОСНОВЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	
7.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ	76
	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	
	СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	
y.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественны	. . 0 4 IF
	ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
	Приложения	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является Дополнительное соглашение № 35 от «25» июля 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года.

1.2. Задание на оценку

Таблипа 1.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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: E1/006 Кв.м. Жилая площадь: E1/006 Кв.м. Количество комнат: E1/006 Св.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4 Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7 Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4 Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9 Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального казамительного входящее в состав указанного Многофункционального замена в состав указанного многофункционального замена в состав указанного многофункционального замена в состав указанного многофункционального в состав указанного многофункционального в состав указанного многофункционального в состав указанного многофункционального в состав указанного в с

Объекты оценки

Страница 10 из 165

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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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: E1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса -0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса -0,00 кв.м. Рередан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

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: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и вкодящее 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса и колящее 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 10 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства: Корпус
Адрес (местоположение)	Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.
объекта оценки	г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Имущественные права на объекты долевого строительства по договору долевого участия в строительстве
Собственник/обладатель имущественных прав	Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Цель оценки (необходимость применения оценки)	Цель оценки заключается в определении итоговой величины справедливой стоимости имущественных прав
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Данные не предоставлены
Соблюдение требований	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля
законодательства России: Вид стоимости	1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Справедливая стоимость
Предпосылки стоимости	Предпосылки справедливой стоимости: Предполагается сделка с объектом оценки. Участники сделки являются неопределенными лицами (гипотетические участники). Дата оценки - «31» июля 2025 г. Предполагаемое использование объекта — наиболее эффективное использование. Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 Характер сделки — добровольная сделаето от также по передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
Ц	Страница 12 из 165

Дата оценки	«31» июля 2025 г.
Срок проведения оценки	Оценка производилась «25» июля 2025 г «31» июля 2025 г.
Особенности проведения	apotobogames (20" mom 2020 1. (01" mom 2020 1.
осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	«31» июля 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественые 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 м материалов, предоставленных заказчиком оценки:	Информация, использованная в расчетах. • Договора участия в долевом строительстве от «09» декабря 2022 г. (см. Приложение к Отчету) Договора участия в долевом строительстве от «26» января 2023 г. (см. Приложение к Отчету)
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 1.3.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе и в форме электронного документа
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется

1.3. Применяемые стандарты оценки

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

Основой законодательства Р Φ 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 Φ CO I - Φ CO VI.

Таблица 1.2 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО І	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	
ΦCO II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ΦCO 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.
MCO (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.sroroo.ru.

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

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

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

Отсутствуют.

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

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

1.7. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 1.3

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

1.8. Сведения об Оценщике

Таблица 1.4

	1 аолица 1.4
Фамилия, имя, отчество	Амбаров Александр Юрьевич
Местонахождение Оценщика	115191, г. Москва, ул. 2-я Рощинская, дом. 4, эт. 5 пом. Іа, 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.2A, офис 5
№, и дата выдачи диплома о получении профессиональных знаний	Диплом государственного образца о профессиональной переподготовке ПП-I №053348 от 26.12.2012 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Гражданская ответственность застрахована на основании Полиса обязаельного страхования ответсвенности оценщика при осущественнии оценочной деятельности № 7811R/776/50036/25 страховщик: АО "АльфаСтрахование" от 07.05.2025 г. Период действия с 29.05.2025 г. по 28.05.2026 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	более 7 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО «ОМ-Консалт» и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица — заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

1.9. Основные факты и выводы

Таблица 1.5

Порядковый номер Отчета	№ 970/25		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 35 от «25» июля 2025 г. к Договору №1030/О-22 об оценке имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн» от «07» сентября 2022 года		
Цель и задачи оценки	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости имущественных прав в составе чистых активов Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Т-Капитал Лужники Коллекшн»		
Вид стоимости Справедливая стоимость			
Дата оценки	«31» июля 2025 г.		
Дата осмотра имущества	«31» июля 2025 г. Осмотр проведен частично. Доступ на строительную площадку ограничен. Жилые дома, в которых расположены квартиры, имущественые права, на которые подлежат оценке, находятся в стадии строительства.		
Период проведения оценки Оценка производилась «25» июля 2025 г «31» июля 2025 г.			
Дата составления отчета	«31» июля 2025 г.		
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался		

1.10. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

.6

	Таблица 1
	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого
	строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4,
	в том числе:
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
	входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные
	характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3
	Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70
	кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
	входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные
	характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 4
	Проектный номер: А1/11 Общая площадь: 93,00 кв.м. Жилая площадь: 27,30
	кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
Объекты оценки	входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные
Ооъекты оценки	характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 7
	Проектный номер: С2/42 Общая площадь: 126,30 кв.м. Жилая площадь: 45,30
	кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
	входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные
	характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 4
	Проектный номер: В1/013 Общая площадь: 132,60 кв.м. Жилая площадь: 42,70
	кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и
	входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные
	характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 9
	Проектный номер: В1/052 Общая площадь: 74,90 кв.м. Жилая площадь: 45,40
	кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.
	- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее
	передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком
	Разрешения на ввод в эксплуатациперединдерез диндои эпот 2025 16:33 кмп гоз опс з и
	входящее в состав указанного Многофункци дакі 2007.3 грд 4444 грз 165 граница 17 из 165

характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса -0,00 кв.м.

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/65 Общая площадь: 85,90 кв.м. Жилая площадь: 30,70 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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: E1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса 0,00 кв.м.
- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: A1 Этаж: 7 Проектный номер: A1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса Передрикнерез Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

-444d-а5 le-13се52тетоод Страница 18 из 165

- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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 на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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 Teppaca - 0.00 кв.м.- имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 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. - имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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. Адрес (местоположение) г. Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4 объекта оценки Имущественные права на Имущественные права на объекты долевого строительства по договору объект оценки долевого участия в строительстве Вышеуказанные имущественные права на дату составления Отчета Собственник/обладатель принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости имущественных прав «Т-Капитал Лужники Коллекшн» Замечания по правоустанавливающим Не выявлены документам Первоначальная/остаточная Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой (балансовая) стоимость стоимости имущественных прав Не используется (жилые дома, в которых расположены квартиры, Текущее использование имущественые права, которые подлежат оценке, находятся в стадии объекта оценки строительства.) Ограничения по Не выявлено Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 использованию имущества 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

Страница 19 из 165

	Справедливая стоимость, получ	енная в рамках разл	ичных подходов		Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	103 406 157	Не применялся	103 406 157
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	130 754 745	Не применялся	130 754 745
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	149 278 769	Не применялся	149 278 769
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	165 590 615	Не применялся	165 590 615
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	99 906 938	Не применялся	99 906 938
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м	Не применялся	98 928 463	Не применялся	98 928 463
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	105 908 172 Передан через 9ab	Не применялся Диадок 31.07.2025 16 [20d7-2eb9-444d-a51	105 908 172 :33 GMT+03:00 e-13ce52fef00d ница 20 из 165

	Справедливая стоимость, получ	енная в рамках разл	ичных подходов		Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	123 288 555	Не применялся	123 288 555
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	166 036 668	Не применялся	166 036 668
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	158 524 015	Не применялся	158 524 015
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	169 702 905	Не применялся	169 702 905
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	101 005 838	Не применялся	101 005 838
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	101 005 838	Не применялся	101 005 838
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	77 306 306 Передан через 9ab	Не применялся Диадок 31.07.2025 16 [20d7-2eb9-444d-a51	77 306 306 :33 GMT+03:00 e-13ce52fef00d зница 21 из 165

	Справедливая стоимость, получ	енная в рамках разл	ичных подходов		Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	166 306 192	Не применялся	166 306 192
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	166 306 192	Не применялся	166 306 192
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	98 712 710	Не применялся	98 712 710
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	119 514 808	Не применялся	119 514 808
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	100 791 503	Не применялся	100 791 503
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	100 893 381	Не применялся	100 893 381
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	125 453 981 Передан через 9ab	Не применялся Диадок 31.07.2025 16 [20d7-2eb9-444d-a51	125 453 981 :33 GMT+03:00 e-13ce52fef00d

	Справедливая стоимость, получе	енная в рамках разл	ичных подходов		Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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: Е3/158 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса — 0,00 кв.м.	Не применялся	125 453 981	Не применялся	125 453 981
	•		2 754 076 732		2 754 076 732

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки: 2 754 076 732 (два миллиарда семьсот пятьдесят четыре миллиона семьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается)

1.11 Пределы применения полученных результатов

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

1.12. Определение вида оцениваемой стоимости

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

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

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

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

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

1.13. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее Федеральный закон):
 - 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
 - 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее отчет об оценке).

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

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

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

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

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

3. составление Отчета об оценке.

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

1.14. Классификация основных средств

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Информация, использованная в расчетах.

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

Анализ достаточности и достоверности полученной от Заказчика информации

Таблица 1.7

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

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

2.1. Общее описание жилого комплекса

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

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





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 приватный сад, благоустроенную набережную, прогулочную аллею с ресторанными двориками, озеленение кровли ритейлгалереи.

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

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

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

Таблица 2.1

Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Вид права	Этаж	Кол-во комнат	Площадь	Таолица 2.1 Корпус по классифик ации Застройщи ка
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после 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	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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	Имуществе нные права	7	3	126,3	HL2

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 28 из 165



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 классифик ации Застройщи ка
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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	Имуществе нные 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	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные права	4	3	133	GI
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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.	Имуществе нные 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 классифик ации Застройщи ка
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имуществе нные 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 классифик ации Застройщи ка
имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого 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.	Имуществе нные 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: E2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные 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.	Имуществе нные права	10	3	105,1	ML

<u>Право собственности</u>. 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 расчетан справили в 177 575 16 33 СМТ+03:00
	9ahf20d7-2eh9-444d-a51e-13ce52fef00d

2.3. Схема расположения Объекта оценки

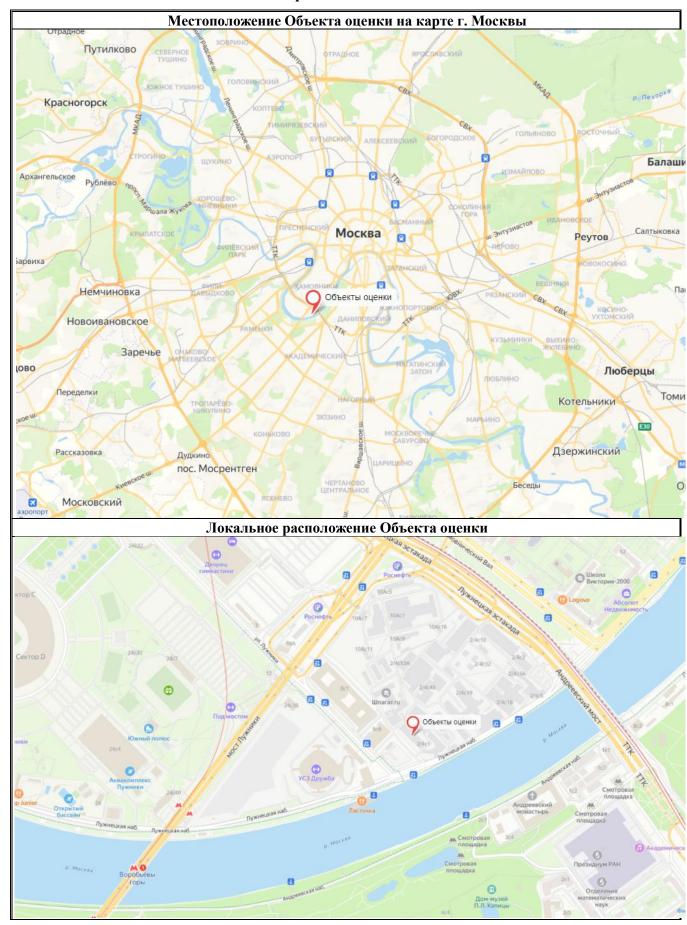


Фото строительной площадки





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

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

Положительные характеристики местоположения

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

Расположение в районе Хамовники

Расположение неподалеку от станции метро

Отрицательные характеристики местоположения

Не выявлено.

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

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

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

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

- а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;
- б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;
- в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;
- г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;
- д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране

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

О текущей ситуации в Российской экономике. Итоги мая 2025 г1.

- 1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2025 года ВВП вырос на +1,2% г/г после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года рост ВВП составил +1,5% г/г.
- 2. Индекс промышленного производства в мае 2025 года ускорил рост до +1,8% г/г после +1,5% г/г в апреле. С исключением сезонного фактора выпуск увеличился на +2,6% м/м SA. Рост промышленного производства за 5 месяцев 2025 года в целом составил +1,3% г/г. Подробная информация по отдельным отраслям промышленности представлена в экономическом обзоре «О динамике промышленного производства. Май 2025 года».
- 3. Рост объёма строительных работ в мае составил +0,1% г/г после значительного ускорения (до +7,9% г/г) в апреле. В целом за 5 месяцев 2025 года объёмы строительства увеличились на +5,5% г/г.
- 4. Динамика выпуска продукции сельского хозяйства в мае практически не изменилась рост составил +1,3% г/г после +1,4% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года выпуск увеличился на +1,5% г/г, в частности, производство мяса выросло на +0.2% г/г, молока - на +0.7% г/г, яиц - на +4.5% г/г.
- 5. В мае динамика грузооборота транспорта составила -0.9% г/г после роста на +2.0% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года грузооборот изменился на -0,6% г/г.
- 6. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению увеличился на +2,1% г/г после +2,4% г/г в апреле. В целом рост потребительской активности за 5 месяцев

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

1 https://www.economy.gov.ru/material/file/ec74ceb77d0fb6628bc761772674a45a/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_2025_ecapa.idua_36 из 165

2025 года составил +2,5% г/г. Оборот розничной торговли практически не изменил динамику – в мае рост на +1,8% г/г в реальном выражении после +1,9% г/г в апреле. По итогам 5 месяцев 2025 года оборот увеличился на +2,3% г/г. Платные услуги населению1 в мае увеличились на +1,0% г/г после +2,9% г/г месяцем ранее. За 5 месяцев 2025 года показатель вырос на +2,2% г/г. Рост оборота общественного питания в мае ускорился до +11,4% г/г после +8,5% г/г в апреле. За 5 месяцев 2025 года прирост оборота составил +7,5% г/г.

- 7. Курс рубля продолжает укрепляться: в среднем за 1-2 июля 2025 года 78,47 руб. за \$, что на 0,3% крепче среднего уровня по июню (78,73 руб. за \$, в мае 80,46 руб. за \$, в апреле 83,30 руб. за \$, в марте 86,07 руб. за \$, в феврале 92,82 руб. за \$, в январе 100,85 руб. за \$).
- 8. На рынке труда в мае уровень безработицы обновил исторический минимум и составил -2,2% рабочей силы. В апреле 2025 года (по последним оперативным данным) рост заработных плат восстановил темпы после «просадки» в марте из-за переноса премиальных выплат на конец 2024 года. Реальная заработная плата увеличилась на +4,6% г/г против +0,1% г/г в марте, номинальная на +15,3% г/г против +10,5% г/г в феврале и составила 97 375 рублей. За 4 месяца 2025 года рост номинальной заработной платы составил +14,3% г/г, реальной -+3,8% г/г.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– май.25	май.25	апр.25	I кв. 25						III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III KB. 2	3 II кв. 2	23 Ікв. 2	3 2022
								_	вность									
ввп	1,5	1,2	1,9	1,4	1,1	0,5	2,7	4,3	4,5	3,3	4,3	5,4	4,1	5,3	6,2	5,3	-0,9	-1,4
Сельское хозяйство	1,5	1,3	1,4	1,7	1,6	1,4	2,1	-3,2	-8,6	-2,6	1,4	1,9	0,2	-5,2	2,9	1,6	2,1	11,3
Строительство	5,5	0,1	7,9	6,9	2,6	11,9	7,4	2,1	3,3	0,1	2,9	1,7	9,0	4,7	9,2	12,1	13,7	7,5
Оптовая торговля	-3,3	-7,6	-2,2	-2,1	-3,0	-4,7	1,9	6,9	5,5	3,6	8,1	11,7	10,0	17,3	23,2	12,9	-12,0	-16,2
Суммарный оборот	2,5	2,1	2,4	2,7	1,9	2,1	4,2	7,1	5,1	6,0	7,8	9,9	8,0	10,5	12,6	10,7	-2,4	-3,3
Розничная торговля	2,3	1,8	1,9	2,6	1,3	1,8	4,7	7,7	5,1	6,3	8,5	11,5	8,0	11,7	14,0	11,2	-5,5	-6,5
Платные услуги населению	2,2	1,0	2,9	2,3	2,7	2,0	2,4	4,3	3,9	3,4	5,0	5,0	6,9	6,8	7,9	7,7	5,2	5,0
Общественное питание	8,3	11,4	8,5	7,1	8,0	6,9	6,4	11,9	12,0	13,4	11,2	10,7	13,9	10,5	12,4	19,9	13,9	7,6
Грузооборот транспорта	-0,6	-0,9	2,0	-1,3	-1,0	-3,3	0,4	0,5	0,9	0,4	-0,9	1,5	-0,6	1,9	0,0	-2,5	-1,6	-2,3
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	-1,2	-4,1	-0,2	-0,6	-2,3	-2,0	2,7	-2,6	-2,3	-2,6	-2,2	-3,3	2,0	1,6	1,3	1,5	3,5	0,2
Инвестиции в основной капитал	-			8,7				7,4	4,9	5,7	8,7	14,8	9,8	8,7	14,4	12,8	1,6	6,7
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных ископаемых	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
Обрабатывающие производства	4,2	4,0	3,0	4,7	4,0	3,2	7,0	8,5	10,7	5,9	8,3	9,0	8,7	9,1	12,3	11,4	1,6	0,3
Индекс потребительских цен	10,1	9,9/ 9,4 ¹	10,2	10,1	10,3	10,1	9,9	9,5	9,0	8,9	8,3	7,6	7,4	7,2	5,2	2,7	8,6	11,9
Индекс цен производителей																		
Промышленность	5,6	0,3	2,7	8,5	6,0	9,8	9,7	12,1	4,8	9,7	16,2	19,3	4,0	20,9	10,4	-5,7	-7,7	11,4
Добыча полезных ископаемых	-2,0	-17,3	-11,1	6,9	-1,6	10,7	12,1	17,7	-5,2	9,5	35,4	45,3	4,2	50,1	23,1	-16,5	-26,2	14,7
Обрабатывающие производства	7,1	4,3	5,9	8,5	7,5	9,3	8,7	11,2	7,6	10,0	12,8	15,0	2,8	14,5	6,7	-4,7	-4,3	11,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.— май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25					III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	III кв. 23	I кв. 23	2022
						Рынс	ок труда	и до	ходы на	селения								
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	3,82	-	4,6	3,4	0,1	3,2	6,5	9,7	9,0	8,1	7,8	11,0	8,2	8,5	8,7	11,4	1,9	0,3
Номинальная заработная плата																		
рублей	93 6502		97 375	92 305	97 645	89 646	88 981	89 069	100 620	83 891	86 495	80 582	74 854	83 684	70 639	73 534	66 778	65 338
в % к соотв. периоду предыдущего года	14,32		15,3	13,8	10,5	13,6	17,1	19,0	18,8	17,8	16,7	19,5	14,6	16,3	14,3	14,4	10,7	14,1
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду				7,1				8,4	7,4	11,6	8,1	6,4	6,5	8,0	6,9	5,4	5,0	4,0
предыдущего года Реальные располагаемые денежные доходы																		
в % к соотв. периоду предыдущего года Численность рабочей силы	-	-	-	8,4			-	7,3	4,0	11,1	9,0	6,0	6,1	7,1	5,2	4,1	7,7	4,5
в % к соотв. периоду	0.0	0,1	0,0	0,0	0,2	0.0	-0.2	0,1	0,1	-0,1	0.4	0,0	0,5	0.9	0.7	0.4	0.2	-0,4
предыдущего года млн чел.	75,7	76,2	75,9	75,5	75,8	75,5	75,3	76,1	76,4	76,3	76,1	75,5	76,0	76,4	76,4	75,8	75,6	75,6
млн чел. (SA)	76,1	76,2	76,1	76,1	76,2	76,1	76,0	76,1	76,1	76,0	76,2	76,1	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	75,6
Численность занятых в % к соотв. периоду	0.4	0.0				0.4			0.7	0.5	4.0	0.7		4.7	4.0	4.0		0.5
предыдущего года	0,4 74.0	0,6	0,3	0,4	0,6	0,4	0,3	0,8 74.2	0,7	0,5	1,0	0,7	1,4	1,7	1,6	1,2 73,4	0,9	0,5
млн чел. млн чел. (SA)	74,0 74,4	74,5 74,6	74,2 74,4	73,7 74,3	74,1 74,5	73,7 74,3	73,5 74,2	74,2 74,2	74,7 74,4	74,5 74,2	74,2 74,2	73,4 74,0	73,6 73,6	74,1 73,8	74,1 73,8	73,4 73,5	72,9 73,5	72,6 72,6
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-15,3	-17,5	-12,9	-15,3	-14,6	-15,3	-15,9	-20,2	-20,9	-19,4	-19,3	-21,2	-19,7	-21,0	-21,9	-19,8	-16,3	-18,6
млн чел.	1,7	1,7	1,7	1,8	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,8	1,9	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,7	3,0
млн чел. (SA)	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,8	1,8	1,9	1,8	1,9	2,0	2,1	2,4	2,2	2,3	2,4	2,6	3,0

61.5

2.3

2.4

61.3

2.4

2,6 2,8 3,2

61,2 60,8 60,9

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития Росс ¹ В мае 2025 г. / по состоянию на 30 июня 2025 г.

61,4 61,6

² В январе — апреле 2025 а

в % к населению в во 15 лет и старше (SA)

% к рабочей силе

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 37 из 165

60,7 60,6 60,4

3.5

60.9

61.5

2.3

61,3 61,4 61,3 61,2 61,3

2.3 2.3

з % к соотв. периоду предыдущего года	янв май.25	май.25	anp.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV KB. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	202
Промышленное производство	1,3	1,8	1,5	1,1	0,8	0,2	2,2	4,6	5,7	2,9	4,2	5,4	4,3	5,1	6,4	6,2	-0,5	0,7
Добыча полезных	-2,7	-1,1	-1,0	-3,7	-4,1	-4,9	-2,1	-0,9	-0,9	-1,5	-1,6	0,6	-1,0	-0,3	-1,0	0,6	-3,1	1,5
ископаемых добыча угля	2,7	-1,2	2,5	4.0	0,4	6,1	5,9	1,3	2,6	-1,8	-1.1	5.3	0,3	-3,5	1,1	7.1	-2.9	-1,5
добыча угля добыча металлических	2,8	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,8	2,2	1,2	3.0	-1,7	0,0	-2.0	-0,7	-4,3	-3,4
руд	2,0	3,5	3,1	2,4	1,3	1,3	4,6	2,5	3,6	2,2	1,2	3,0	-1,7	0,0	-2,0	-0,7	-4,3	-3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,7	-9,5	2,0	-8,5	-22,4	-3,7	2,5	-0,3	4,4	-3,1	-5,0	3,3	-3,4	-3,2	0,5	-10,4	-0,3	7,8
предоставление услуг в области добычи полезных	1,7	6,3	2,7	-0,3	-3,2	2,2	0,6	1,2	6,1	-0,9	-4,8	4,0	3,4	8,1	6,1	3,6	-5,3	5,2
ископаемых Обрабатывающие	4,2	4.0	3.0	4,7	4,0	3,2	7.0	8.5	10,7	5.9	8,3	9.0	8.7	9.1	12.3	11,4	1,6	0,3
роизводства	-	-1,6	-0,7		-1,8		2,0	44	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	2.4	6,7	6,3		
ищевая промышленность в т.ч.	-1,1	-1,6	-0,7	-1,0	-1,8	-3,0	2,0	4,1	2,9	2,3	5,1	6,8	5,2	3,4	6,7	6,3	4,6	1,6
пищевые продукты	-0,9	-2,8	-0,6	-0,3	-0,7	-1,9	1,7	3,5	1,9	1,3	5,6	5,9	6,6	5,4	9,2	6,4	5,4	1,1
напитки	-3,3	3,0	-0,2	-6,8	-8,1	-11,3	0,6	9,4	8,3	10,1	4,5	16,1	1,1	1,5	-2,9	3,5	3,0	6,7
табачные изделия егкая промышленность	2,8 -3,3	6,4 -3,0	-5,3 -4,2	4,6 -2,9	-2,5 -4.5	4,3 -0,5	14,4 -3.4	-2,8 3,6	4,0 4,1	-3,9 1,4	-3,6 2,4	-6,3 7,0	-10,0 11,4	-31,0 11,3	-11,5 14,9	15,1 12,2	-6,2 7.2	-6, 4,
в т.ч.	-0,0	-5,0	-4,2	-2,3	7,5	-0,5	-5,4	5,0	٠,,	1,4	2,4	7,0	11,4	11,3	14,5	12,2	,,2	7,
текстильные изделия	2,4	-0,6	1,7	3,6	-2,7	8,9	5,5	3,8	3,9	-0,7	6,6	5,6	3,7	7,8	7,1	0,9	-1,1	-3,
одежда кожа и изделия из неё	-2,3	-1,3 -12,7	-6,4 -9,5	-1,1 -20,6	-4,9 -7,1	2,2 -26.1	-0,1 -30,0	5,9 -3,3	11,8 -17,2	6,7 -9,6	0,9 -1,5	4,0 18,3	15,2 15.6	10,9 19.3	19,0 18,1	18,6 16,0	12,3 8.6	9,
кожа и изоелия из нее еревообрабатывающий	-16,9																	7,
мплекс в т.ч.	-2,5	-6,9	-2,4	-1,0	-1,8	-2,5	1,5	4,9	3,0	1,9	5,9	9,8	1,3	9,5	6,9	-0,2	-9,6	-2,
обработка древесины и	-1,9	-7,0	0,6	-1,1	-1,0	-1,4	-0,8	4,2	3,8	8,0	4,2	8,7	-1,6	8,9	12,5	-4,3	-19,6	-10
производство изделий из неё бумага и бумажные изделия	-1,6	-5,4	-1,3	-0,4	-0,8	-3,5	3,2	5,6	3,8	4,1	4,9	9,9	2,2	7,7	0,7	4,8	-4,6	-0,
деятельность полиграфическая и	-7,1	-11.4	-14,5	-2,9	-7,7	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,8	14.1	12,3	6.3	17,5	12,8	-6,4	0,5	13
копирование носителей информации	-7,1	-11,4	-14,5	-2,9	-/,/	-2,0	2,0	4,4	-2,2	-2,0	14,1	12,3	6,3	17,5	12,0	-0,4	0,5	13
роизводство кокса и вфтепродуктов	0,8	1,8	2,3	0,0	1,8	-4,0	1,9	-2,1	-1,5	-0,6	-2,4	-4,1	2,5	-1,1	0,4	8,0	3,4	-0
мический комплекс	3,5	-0,5	3,8	4,8	4,7	2,3	7,7	4,8	5,0	3,9	3,9	6,5	4,9	9,7	8,9	7,0	-5,1	-0
в т.ч.	-,-	-,-	-,-	-,-		_,-	.,.	,-	-,-	-,-	-,-	-,-	-,-	٠,٠	-,-	.,.	٠,٠	
химические вещества и	2,6	-0,5	2.9	3,6	2,1	2,7	6,1	3,1	3,0	2.1	1,5	5,7	5,2	7,9	7,8	8,9	-3,2	-2
химические продукты лекарственные средства и			-,-							-,-								
медицинские материалы	16,0	11,2	18,6	16,8	24,4	4,3	22,8	18,0	22,8	18,3	18,4	11,9	-0,4	18,9	7,3	-7,0	-16,2	9,
резиновые и пластмассовые	-3,4	-10.1	-4,7	-0,3	-1,2	-1,0	1,5	8,0	-1,8	-1,0	1,6	5,1	8,0	9,4	14,8	10,8	-3,5	0
изделия	-0,4	-10,1	-,,	-0,0	,-	-1,0	1,0	0,0	1,0	-1,0	1,0	0,1	0,0	5,4	14,0	10,0	-0,0	
6 к соотв. периоду едыдущего года	янв май.25	май.25	апр.25	I кв. 25	мар.25	фев.25	янв.25	2024	IV KB. 24	III кв. 24	II кв. 24	I кв. 24	2023	IV кв. 23	III кв. 23	II кв. 23	I кв. 23	3 2
оизводство прочей																		
иеталлической неральной продукции	-6,7	-9,3	-5,9	-5,8	-6,1	-7,7	-3,1	4,4	3,3	2,7	3,9	9,2	0,9	2,6	3,5	2,2	-6,7	
таллургический комплекс	0,3	-0,6	-3,8	2,3	-0,2	2,1	6,8	7,7	6,8	4,3	10,8	10,2	8,7	5,6	10,0	14,2	6,4	
в т.ч. металлургия	-3,7	-2,2	-7,8	-2,8	-2,1	-4,5	-1,7	-1,2	-3,0	-1,2	0,1	-0,5	3,0	1.6	1.6	7,8	1,5	
готовые металлические														.,-	-,-			
изделия	12,8	4,4	8,5	18,2	5,8	22,5	33,1	35,3	37,1	21,3	43,8	43,3	26,4	18,1	35,8	33,8	21,5	_ '
шиностроительный	13,3	18,0	8,2	13,0	10,9	13,6	15,6	19,5	20,5	15,2	17,7	25,5	25,0	24,2	44,0	35,9	7,3	
плекс в т.ч.																		
компьютеры, электроника,	15,6	21,1	17.3	10.7	13,2	10.0	7.0	20.0	29,3	24,5	27,2	36,4	39,4	34.9	50,8	45,4	26,4	
оптика				12,7		16,9	7,2	28,8						,.				
электрооборудование машины и оборудование, не	-1,0	-4,8	-1,6	0,6	-6,0	7,3	2,2	6,6	8,3	2,1	4,6	12,2	20,6	15,9	24,4	35,8	8,2	
вкл. в другие группировки	-1,1	0,7	-4,9	-0,2	-8,6	-3,1	16,5	-2,7	-0,9	-8,2	-4,9	4,9	8,1	8,6	17,9	7,7	-2,9	
автотранспортные,	-13,7	-27.0	-14,0	-9.5	-12,7	-9.4	-5.5	16,5	10,3	8.1	18,2	35,3	16,0	40,5	52,7	55,8	-39,2	
прицепы и полуприцепы	-13,7	-27,0	-14,0	-9,5	-12,7	-9,4	-5,5	10,5	10,3	0,1	10,2	35,3	16,0	40,5	52,1	35,6	-39,2	-
прочие транспортные	37,6	55,4	22,9	35,8	36,9	33,6	36,9	29,6	33,9	28,0	26,0	26,9	29,0	18,2	53,9	32,7	22,1	
средства и оборудование чие производства	6,8	2.1	9,2	7,6	8,6	5,6	8,8	4,3	8,2	-1,2	5,1	4,4	7,0	8,0	18,9	6,2	-4,7	-
в т.ч.	-,-	_,.	-,-	- ,-	-,0	-,-	-,-	,,,	-,-	-,-	-,.	-,	.,.	2,0	- 0,0	-,-	,-	
мебель	-4,2	-14,6	-2,8	-1,2	-2,1	1,0	-2,4	7,7	4,0	3,6	8,4	17,4	11,5	23,8	25,3	13,4	-14,3	
прочие готовые изделия	1,7	-2,0	0,1	3,7	0,5	2,8	9,4	6,8	1,1	5,5	13,4	9,2	13,4	15,0	29,4	13,5	-4,1	
ремонт и монтаж машин и оборудования	10,1	6,5	13,3	10,2	12,2	7,0	11,2	3,2	10,2	-3,3	3,0	0,7	5,0	3,4	15,8	3,5	-2,7	
спечение														4.0				Т
ектроэнергией, газом и ром	-2,4	-0,8	2,3	-3,9	-2,1	-3,0	-6,4	2,3	-0,2	2,1	2,3	5,0	0,0	1,0	0,2	-0,5	-0,6	4
доснабжение,																		

Источник: 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, но назначению:

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

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- > под дачное и садово-огородное использование;
- > под жилую застройку;
- ▶ промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- > сельскохозяйственного назначения;
- ▶ природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко культурного назначения;
 □ Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
- > лесного фонда, водного фонда:

н через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 38 из 165

- > участки недр:
- > земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

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

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости

Таблица 3.1

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных
назначение	зданий и помещений
Степень готовности к	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового
эксплуатации	строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных
принадлежность	зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и
сделок	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 передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 удаленностью от узла общественного транспорта (станции метро, остановодь поличающих за из 165 Страница 39 из 165

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	0,94	1,00	0,98
В удалении от узла общественного транспорта	Более 500 метров от станции метро и/или от узловых остановок общественного транспорта	0,92	0,97	0,95

Источник информации: https://statrielt.ru/данные на 01.07.2025 г.

2. Благоустройство придомовой территории

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

	•			
Оценка окружения	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Благоустроенная	Обеспеченность благоустроенными в хорошем состоянии: сквером, детской и спортивной площадкой, газоном, тротуарами, уличной парковкой			1,00
Частично благоустроенная	Обеспеченность в удовлетворительном используемом состоянии: сквером, детской площадкой, тротуарами, уличной парковкой	0,96	0,98	0,97
Неблагоустроенная	Благоустройство придомовой территории в изношенном состоянии или отсутствие благоустройства	0,93	0,98	0,95

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

3. Охрана дома

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

Nº	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но с охраной (ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Ограждение придомовой территории с уличной парковкой, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая (неплатная) уличная парковка (отсутствие/наличие)	0,91	1,00	0,95
3	Видеонаблюдение (отсутствие/наличие)	0,97	1,00	0,99
4	Домофон (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,99
5	Консьерж (отсутствие/наличие)	0,96	1,00	0,98
6	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)	0,86	0,96	0,91
Nº	Характеристика параметра, отношение к аналогичному объекту, но без охраны	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Без охраны / (Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж)			1,00
2	Ограждение и внутридворовая уличная (неплатная) парковка (наличие/отсутствие)	1,02	1,09	1,05
3	Видеонаблюдение (наличие/отсутствие)	1,00	1,02	1,01
4	Домофон (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
5	Консьерж (наличие/отсутствие)	1,00	1,04	1,02
6	Ограждение, видеонаблюдение, домофон, консьерж (при наличии всех факторов)	1,06	1,15	1,10

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

4. Материал стен

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

40

Тип многоквартирного жилого дома	Характеристика конструкций и элементов здания	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Кирпичные, каменные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - каменные			1,00
Монолитные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из монолитного железобетона. Стены - из монолитного железобетона, каменные или блочные - утепленные	0,99	1,04	1,01
Панельные здания	Фундамент, перекрытия и покрытия - из сборного железобетона. Стены - крупнопанельные из ячеистого железобетона	0,91	0,98	0,94
Смешанного типа здания	Фундамент - каменный или ж/бетонный ленточный. Стены - каменные из легких блоков. Балки перекрытия и покрытия - металлические и/или деревянные. Крыша - скатная деревянная	0,87	0,97	0,91
Деревянные, "каркасные" здания	Фундамент - ленточный или столбчатый. Перекрытия - деревянные или по металлическим балкам. Стены, перегородки, крыша - деревянные, утепленные	0,45	0,95	0,58

Источник информации: https://statrielt.ru/данные на 01.07.2025 г.

5. Этаж

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

Nº	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
	на средних этажах:			
1	с 2* до 9 этажа (кроме верхнего)			1,00
2	с 9 до 14 этажа (кроме верхнего)**	0,95	1,02	0,98
3	с 14 этажа и выше (кроме верхнего)***	0,92	1,03	0,96
	на крайних этажах:			
4	На 1-м этаже, если нет дефицита нежилых помещений в окружении, или невозможен перевод в нежилое помещение, или из квартиры невозможно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком, или на 2-м этаже здания с 1-м этажом коммерческого назначения	0,93	0,98	0,95
5	На 1 этаже при наличии дефицита нежилых помещений в окружении, и если возможен перевод в нежилое помещение, и если из квартиры можно сделать выход на "Красную линию" улицы с высоким пешеходным и/или автомобильным трафиком - с перспективой перевода в коммерческую недвижимость	1,00	1,09	1,03
7	На верхнем этаже (в зависимости от наличия технического этажа, лифта)	0,92	1,02	0,96
6	Среднерыночные затраты на переоборудование в нежилое помещение (при условии технической и юридической возможности), % от цены квартиры	7,0%	11,8%	9,0%
	юридической возможности), % от цены квартиры		• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

6. Общая площадь

So – общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

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

C=b* S n

- С- цена предложения (рыночная стоимость) 1 кв.м. квартиры, ден.ед./кв.м.,
- S- общая площадь квартиры, кв.м.,
- ь- 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 (R2=0,700 дай на вартиры разгородного правки на площадь, масштаб квартиры разгородного правки на площадь правко правко правко правки на площадь правко правко правко правки на площадь правко правки на площадь правко прав

$K s = (So/Sa)^-0,11$

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 года

\$ -

So - общая площадь оцениваемой квартиры, ед.

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

Исследование рынка квартир за истекший квартиры выражается степенной стоимости единицы площади квартиры от общей площади квартиры выражается степенной функцией:

- С- 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 (R²=0,703) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

K s = (So/Sa)^-0,11

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

7. Тип и количество Санузлов квартиры

Корректировки удельной рыночной стоимости на Тип и количество санузлов квартиры.

Nº	Характеристика параметра, соотношение	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Раздельный один санузел (1 ванная (душевая) и 1 туалет - отдельные комнаты)			1,00
2	Совмещенный один санузел (ванная и туалет - в одном помещении)	0,97	1,00	0,98
3	Два санузла и более (туалеты, ванные и душевые - обычно отдельные) *	1,01	1,05	1,03
4	Отсутствие в квартире собственного санузла (когда санузел расположен в местах общего пользования) / наличие в квартире собственного санузла (если указанное различие не учтено корректировкой "Малосемейки / гостинки / полногабаритные квартиры")	0,86	0,92	0,89

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

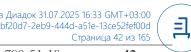
8. Класс качества отделки и инженерных коммуникаций квартиры

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

освещением. Полы - из натурального наборного паркета, высококачественного ламината, керамической плитки, в некоторых помещениях теплые. Сантехника, отопительное и кухонное оборудование премиум-класса качества 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 Простая (экономкласс) Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Улучшенная (повышенная) Простая (эконом-класс) 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 Стены и потолки - штукатурка, шпатлевка, покраска. Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества	1,03	1,14	1,09
простая (эконом- класс) Полы - линолеум, плитка. Инженерное оборудование - эконом-класса качества	1,01	1,08	1,05
			1,00
Без финишной внутренней отделки (при наличии стяжки, штукатурки) и инженерного оборудования (при наличии коммуникаций и приборов отопления эконом-класса)	0,77	0,91	0,83

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

9. На высоту потолков



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

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

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

10. Балкон, лоджию в квартире

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

Nº	Характеристика параметра, соотношение *	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Балкон незастекленный (отсутствие балкона / наличие)	0,96	0,99	0,98
2	Балкон, застекленный с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие/наличие)	0,91	0,99	0,96
3	Лоджия незастекленная или с изношенным остеклением (отсутствие лоджии / наличие)	0,92	0,97	0,95
4	Лоджия, застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии (отсутствие / наличие)	0,88	0,96	0,93
5	Ленточный балкон (лоджия) / обычный балкон (лоджия)	1,00	1,05	1,02
6	Лоджия (балкон), застекленная с остеклением в хорошем или новом состоянии / лоджия (балкон) незастекленная или с изношенным остеклением	1,00	1,05	1,02
7	Лоджия застекленная / балкон незастекленный	1,04	1,11	1,07
8	Лоджия незастекленная / балкон незастекленный	1,01	1,05	1,03

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

11. Вид из окон квартиры

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

Nº	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Квартиры с видом на внутренний двор или на тихую спокойную улицу; или квартиры, расположенные выше 14 этажа			1,00
2	Квартиры, расположенные не выше 14 этажа, с окнами на шумную близко расположенную улицу, автодорогу, трамвайную линию или железную дорогу	0,93	0,98	0,96
3	Квартиры с панорамным видом города или природного ландшафта ("видовые")	1,01	1,08	1,04

Источник информации: https://statrielt.ru/ данные на 01.07.2025 г.

3.4. Обзор рынка элитной жилой недвижимости г. Москвы. Итоги II квапртала $2025 \, \mathrm{r.}^2$

Основные показатели.	Динамика			
Предложение	Класс делюкс	Динамика*	Класс премиум	Динамика*
Объем предложения, шт.	1 010	+9%	2 230	+8%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м² ***	3 028	+10%	1 530	+9%
Средняя площадь, м²	180	0%	114	-5%
Средняя стоимость, млн руб.	545	+10%	174	+4%
Спрос	Класс делюкс	Динамика**	Класс премиум	Динамика**
Число сделок, шт.	180	+54%	710	-2%
Средневзвешенная цена, тыс. руб./м²	2 780	+29%	1 290	+27%
Средняя площадь, м²	150	+4%	109	+1%
Средняя стоимость, млн руб.	417	+34%	141	+28%

^{*} І пол. 2025 г. / IV кв. 2024 г.

Источник: NF GROUP Research, 2025



Предложение

Несмотря на сдержанные темпы деве- лоперской активности, наблюдаемые с начала 2025 г., которые связаны с повышенным вниманием и осторож- ностью застройщиков в отношении своего продукта, в сегменте элитных новостроек продолжается наращивание объема предложения и обновление его рекордного уровня, в т. ч. за счет вывода новых объемов в рамках уже реализуемых комплексов. Так, по итогам І пол. 2025 г. на первичном рынке экспониро- валось около 3,2 тыс. высокобюджетных квартир и апартаментов (+9% за полу- годие и +23% за год). Примечательно, что в классе делюкс количество доступных лотов выросло более чем на половину за год и впервые в истории рынка превысило отметку в 1 тыс. шт. (+9% за полугодие и +51% за год). Среди новостроек, пополнивших элитный сегмент за прошедший год, 4 из 6 проектов было заявлено имен- но в самом высоком ценовом сегмен- те, в т. ч. «Фрунзенская набережная», «Никитский 6», а также «Рождественка 8» и «Дом Соболева», в которых стар- товали закрытые продажи в июне этого года. В премиум-классе был отмечен старт продаж новых корпусов в ЖК Shift (к. 1, 4, 5) и комплексе Luzhniki Collection (к. Garden 3).

² https://kf.expert/publish/rynok-elitnoj-zhiloj-nedvizhimosti-moskva-H1-2025

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 44 из 165



^{**} I пол. 2025 г. / I пол. 2024 г.

^{***} Здесь и далее по всем показателям приведены запрашиваемые цены / цены предложения, размер предоставляемого дисконта может отличаться





Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

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



Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура	предложения	на	первичном	рынке.	Делюкс

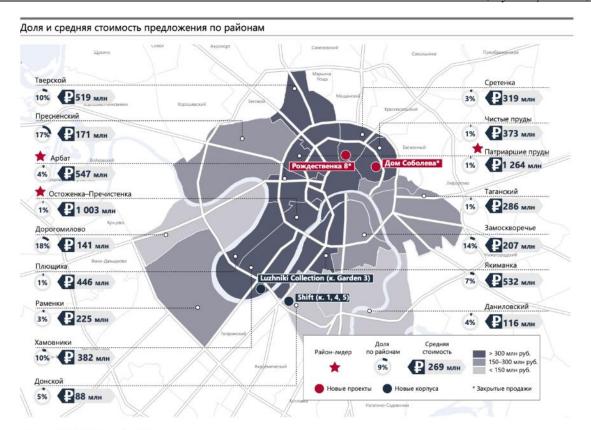
	До 100 млн руб.	100-200 млн руб.	200-300 млн руб.	300-400 млн руб.	400-500 млн руб.	Более 500 млн руб.
До 100 м²	1,2%	8,2%	6,7%	0,7%	0,0%	0,2%
100-150 м²	0,0%	1,7%	7,2%	12,0%	4,3%	3,5%
150-200 м²	0,0%	0,1%	1,9%	5,8%	8,9%	10,2%
200-250 м ²	0,0%	0,0%	0,2%	0,3%	2,1%	8,7%
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,3,%	0,2%	0,6%	15,0%

Источник: NF GROUP Research, 2025

Структура предложения на первичном рынке. Премиум

	До 50 млн руб.	50-100 млн руб.	100–150 млн руб.	150-200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.
До 50 м²	5,2%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
50-100 м²	1,3%	23,9%	12,4%	2,7%	0,3%	0,0%
100-150 м²	0,0%	1,1%	8,3%	13,1%	6,5%	3,3%
150-200 м ²	0,0%	0,0%	0,5%	2,4%	2,8%	6,4%
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	0,6%	6,5%

Источник: NF GROUP Research, 2025



Комплексы, в ко	оторых начались продаж	ки в I пол. 2	025 г.				
Название	Адрес (Район)	Класс	Девелопер	Тип недви- жимости	Количество лотов по проекту, шт	Старт продаж	Наличие отделки
Рождественка 8	Рождественка ул., д. 8, стр. 1 (Тверской)	Делюкс	Галс- Девелопмент	Квартиры	113	Июнь 2025	Финишная
Дом Соболева	Машкова ул., д. 18 (Чистые пруды)	Делюкс	MR Group	Квартиры	33	Июнь 2025	Без отделки
Новые очереди	, корпуса						
Luzhniki Collection (к. Garden 3)	Лужнецкая наб, вл. 2/4 (Хамовники)	Премиум	ИГ «Абсолют»	Квартиры	106	Май 2025	Без отделки
Shift (κ. 1, 4, 5)	Орджоникидзе ул., д. 10 (Донской)	Премиум	Пионер	Квартиры	к. 1 – 118 к. 4 – 118 к. 5 – 90	Май 2025	к. 1 и 5 – без отделки к. 4 – финишная

Источник: NF GROUP Research, 2025

Спрос

Позитивная рыночная конъюнктура конца 2024 г. поддержала высокий уро- вень реализации в элитном сегменте новостроек в начале 2025 г., несмотря на отсутствие новых стартов продаж, которые традиционно стимулируют покупательскую активность. Во II кв. 2025 г. зафиксировано умеренное сни- жение этого показателя, что отражает естественную коррекцию после продолжительного периода высокого спроса. Дополнительным фактором становится сохраняющийся интерес части покупа- телей к вторичному рынку, который демонстрирует стабильность и зачастую оказывается более привлекатель- ным с точки зрения бюджета по сравне- нию с новостройками. Таким образом, в апреле-июне 2025 г. реализовано около 410 лотов, что на 20% ниже аналогичного периода прошлого года, а совокуп- ный объем сделок за I пол. 2025 г. составил порядка 890 шт., что на 6% превышает уровень 2024 г.

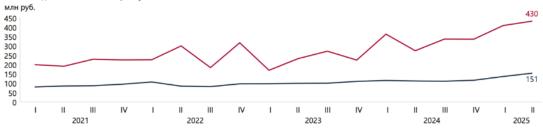
Структура сде.	труктура сделок на первичном рынке. Делюкс									
	До 100 млн руб.	100–200 млн руб.	200–300 млн руб.	300–400 млн руб.	400–500 млн руб.	Более 500 млн руб.				
До 100 м²	4,0%	18,3%	9,1%	1,1%	0,0%	0,0%				
100-150 м ²	0,0%	5,1%	13,7%	6,3%	2,9%	0,7%				
150-200 м ²	0,0%	0,6%	11,4%	1,7%	2,9%	4,0%				
200-250 m ²	0,0%	0,0%	0,6%	0,6%	2,9%	3,4%				
Более 250 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,1%	8,6%				

Структура сде	Структура сделок на первичном рынке. Премиум										
	До 50 млн руб.	50–100 млн руб.	100–150 млн руб.	150–200 млн руб.	200–250 млн руб.	Более 250 млн руб.					
До 50 м²	11,2%	1,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%					
50-100 м²	0,8%	27,5%	8,8%	0,7%	0,3%	0,0%					
100-150 м²	0,0%	1,7%	12,6%	9,5%	4,9%	2,0%					
150-200 м²	0,0%	0,0%	1,0%	4,6%	3,1%	4,2%					
Более 200 м²	0,0%	0,0%	0,0%	0,3%	1,1%	4,7%					

Источник: NF GROUP Research, 2025







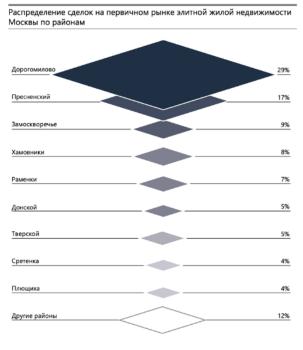
Источник: NF GROUP Research, 2025

Среди ключевых факторов, поддержи- вающих интерес к элитной недвижи- мости: рост средневзвешенной цены квадратного метра, достаточный объем предложения и высокая надежность сегмента. Сочетание этих факторов остается привлекательным как для конечных покупателей, так и инве- сторов, рассматривающих элитную недвижимость как один из наиболее устойчивых активов.

Цены

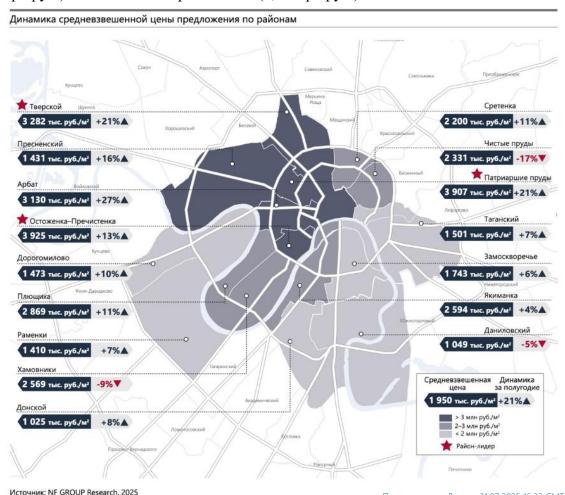
Страница 47 из 165

В разрезе классов также фикси- руется положительная динамика цены квадратного метра: в классе премиум показатель достиг 1 530 тыс. руб. (+9% за полугодие и +30% за год), а в классе делюкс уже превысил отметку в 3 млн руб. -3028 тыс. руб. (+10% за полуго- дие и +20% за год).



Источник: NF GROUP Research, 2025

При этом средний бюджет предложе- ния в элитных новостройках уже при- ближается к отметке 300 млн руб. — по итогам I пол. 2025 г. показатель достиг 290 млн руб., что на 40% превышает уровень аналогичного перио- да прошлого года (+8% за полугодие). Примечательно, что в разрезе районов уже в двух локациях средний бюджет превысил 1 млрд руб. — Патриаршие пруды (1,3 млрд руб.) и Остоженка- Пречистенка (1,0 млрд руб.).



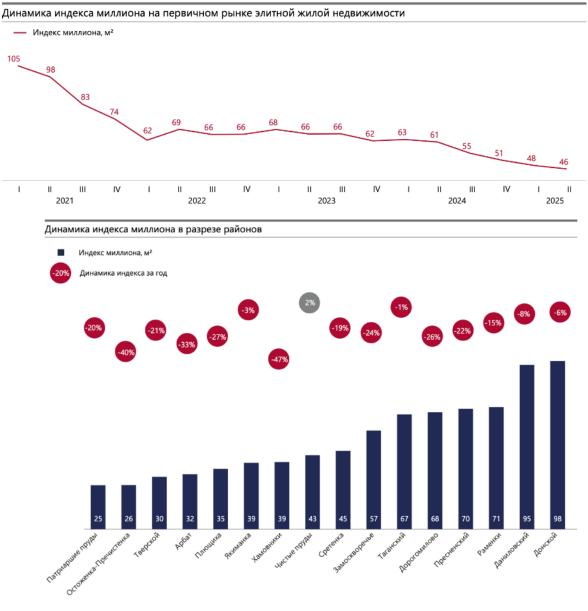
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

Страница 48 из 165



Индекс миллиона

Общий показатель «индекса миллиона» в столице по итогам I пол. 2025 г. составил 46 м2 против 61 м2 в июне 2024 г. (-24% за год). Отрицательная динамика связана с ростом средневзвешенной цены предложения на первичном рынке элитной жилой недвижимости на 32% за год, до значения 2 155 тыс. py6./м2.



* Индекс оценивает, сколько квадратных метров элитной недвижимости на первичном рынке Москвы можно купить за условные 100 млн рублей

Источник: NF GROUP Research, 2025

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 49 из 165

Выводы:

- > Сохранение рекордного объема предложения, несмотря на отсутствие новых проектов, -3,1 тыс. лотов (+2% за квартал и +28% за год).
- > Удержание высокого покупательского интереса к высокобюджетной недвижимости за первые три месяца 2025 г. реализовано около 480 квартир и апартаментов (+47% за год).
- > Уверенный рост средневзвешенной цены предложения показатель впервые преодолел отметку в 2 млн рублей за м2, достигнув 2 074 тыс. руб. (+6% за квартал и +30% за год).

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

		(Коллекция Лужники						
Адрес	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв.м.	Ссылка				
Москва, ЦАО, р-н				https://www.cian.ru/sale/flat/313				
Хамовники, Коллекция	89,7	105 750 000	1 178 930	694483/				
Лужники жилой комплекс				094483/				
Москва, ЦАО, р-н				https://www.gian.m/gala/flat/210				
Хамовники, Коллекция	66,2	80 000 000	1 208 459	https://www.cian.ru/sale/flat/319				
Лужники жилой комплекс				821348/				
Москва, ЦАО, р-н				1.44//				
Хамовники, Коллекция	94,1	131 222 000	1 394 495	https://www.cian.ru/sale/flat/311				
Лужники жилой комплекс				824210/				
Москва, ЦАО, р-н				1 // 1./01./010				
Хамовники, Коллекция	89,7	125 714 000	1 401 494	https://www.cian.ru/sale/flat/318				
Лужники жилой комплекс				167128/				
Москва, ЦАО, р-н								
Хамовники, Коллекция	92	132 194 000	1 436 891	https://www.cian.ru/sale/flat/311				
Лужники жилой комплекс	/2	132 17 1 000	1 130 071	824203/				
Москва, ЦАО, р-н								
Хамовники, Коллекция	49,8	71 659 000	1 438 936	https://www.cian.ru/sale/flat/316				
Лужники жилой комплекс	42,6	1 438 93		/1 039 000	1 436 930	800451/		
Москва, ЦАО, р-н								
	55	79 315 000	1 442 091	https://www.cian.ru/sale/flat/313				
Хамовники, Коллекция Лужники жилой комплекс	33	79 313 000	1 442 091	706606/				
Москва, ЦАО, р-н	00.0	120 221 000	1 451 247	https://www.cian.ru/sale/flat/313				
Хамовники, Коллекция	89,8	130 331 000	1 451 347	706609/				
Лужники жилой комплекс								
Москва, ЦАО, р-н				https://www.cian.ru/sale/flat/318				
Хамовники, Коллекция	63	92 000 000	1 460 317	756760/				
Лужники жилой комплекс				1307007				
Москва, ЦАО, р-н				https://www.cian.ru/sale/flat/304				
Хамовники, Коллекция	66,2	98 415 000	1 486 631	065628/				
Лужники жилой комплекс								003028/
Москва, ЦАО, р-н				https://www.cian.ru/sale/flat/316				
Хамовники, Коллекция	95,2	143 500 000	1 507 353	224882/				
Лужники жилой комплекс				224002/				
Москва, ЦАО, р-н				1.4//				
Хамовники, Коллекция	63	99 198 000	1 574 571	https://www.cian.ru/sale/flat/310				
Лужники жилой комплекс				846102/				
Москва, ЦАО, р-н				1 // / 1 /7 ./210				
Хамовники, Коллекция	75	119 523 000	1 593 640	https://www.cian.ru/sale/flat/318				
Лужники жилой комплекс				167133/				
Москва, ЦАО, р-н								
Хамовники, Коллекция	123,5	200 523 000	1 623 668	https://www.cian.ru/sale/flat/313				
Лужники жилой комплекс	125,5	200 525 000	1 023 000	706608/				
Москва, ЦАО, р-н								
Москва, цдо, р-н Хамовники, Коллекция	89,5	155 519 000	1 737 642	https://www.cian.ru/sale/flat/310				
Лужники жилой комплекс	09,5	133 313 000	1 /3/ 042	424800/				
			1 178 930					
Минимум	+							
Среднее значение			1 484 684					
Максимум			1 818 471					

Комментарий:

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

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

Соседние жилые комплексы, сопоставимые с объектом оценки

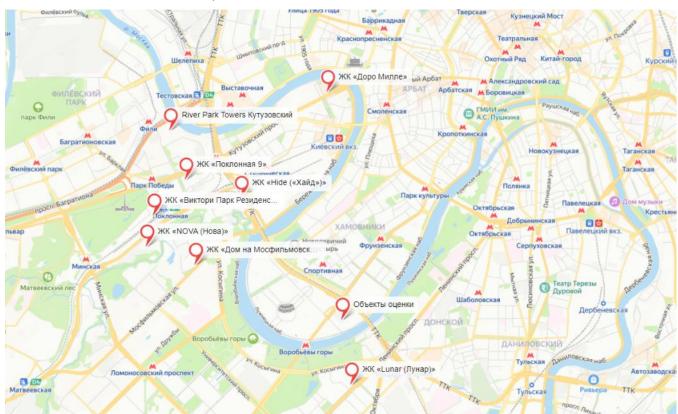


Таблица 3.3 Средние стоимости предложения в жилых комплексах, соседних с оцениваемым

Фото	Наименование ЖК	Цена квартир, руб.	Цена квартир, руб. кв.м.	Ссылка
	ЖК «Hide («Хайд»)»	от 22,24 млн до 66,85 млн ₽	от 506 189 до 693 416 ₽/м²	https://zhk-hide-i.cian.ru/
	ЖК «Поклонная 9»	от 48,85 млн до 152,73 млн ₽	от 954 272 до 1 389 054 ₽/м²	https://zhk-poklonnaya-9-i.cian.ru/
	ЖК «Victory Park Residences (Виктори Парк Резиденсез)»	от 59,57 млн до 268,4 млн ₽	от 882 549 до 1 373 514 ₽/м²	https://zhk-victory-park-residences- i.cian.ru/
	ЖК «NOVA (Нова)»	от 26,05 млн до 74,16 млн ₽	от 688 644 до 900 360 ₽/м²	https://zhk-nova-i.cian.ru/

MOA VA	ЖК «Дом на Мосфильмовской»	от 129,14 млн до 465,62 млн ₽	от 920 095 до 1 000 310 ₽/м²	https://zhk-dom-na- mosfilmovskoy-i.cian.ru/
	ЖК «D'ORO MILLE (Доро Милле)»	от 29,2 млн до 151,46 млн ₽	от 769 000 до 1 065 000 ₽/м²	https://zhk-doro-mille-i.cian.ru/
	ЖК «River Park Towers Кутузовский (Ривер Парк Тауэрс Кутузовский)»	от 29,2 млн до 173,4 млн ₽	от 606 320 до 1 200 000 ₽/м²	https://zhk-river-park-towers- kutuzovskiy-i.cian.ru/
	ЖК «Lunar (Лунар)»	от 21,08 млн до 249,48 млн ₽	от 570 000 до 1 200 000 ₽/м²	https://zhk-lunar-i.cian.ru/

3.5 Анализ ликвидности объекта оценки

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Обратим внимание на то, что продажа предполагается именно по рыночной стоимости. В связи с этим не следует путать понятие ликвидности, о котором говориться 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

Таблина 3.4

Ликвидность	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Срок экспо-	0 - 90	90 - 365	Более 365 ¹	Достоверное определе-
зиции, дней				ние/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 определён согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» данные на 01.07.2025 г.

Таблица 3.5

Сроки ликвидности, сроки экспозиции, сроки продажи по рыночной стоимости, типичные для рынка квартир, - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

типичные для рынка сроки рыночной экспозиции - сроки продажи 1 - 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)

NΩ	Объекты недвижимости	Об-	Верхняя	Среднее	По регионам ³		
3	Объекты недвижимости	граница граница		эначение по РФ ²	А группа	Б группа	В группа
1	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 70 кв.м.	2	9	5	4	5	8
2	Квартиры вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	9	5	4	5	8
3	Квартиры вторичного рынка общей площадью 100 - 140 кв.м.	4	11	7	6	7	11
4	Квартиры вторичного рынка общей площадью более 140 кв.м.	4	13	8	7	8	12
5	Квартиры первичного рынка общей площадью до 100 кв.м.	2	6		3	4	6
6	Квартиры первичного рынка общей площадью 100 кв.м. и более	2	8		4	5	8
7	Парковочные места, машино-места	1	8	4	3	4	6

Ппимечание

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

2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки предполагаемый срок пиквидности 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.):

- <u>А-группа:</u> город Москав 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. Балатория; а также земельные участки их прилегающих территорий,

- <u>Б-группа:</u> областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой эоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения

более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу; а также земельные участки их прилегающих территорий,
- <u>В-группа</u>: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, 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 для квартир до 100 кв.м. и 4 мес. для квартир площадью более 100 кв.м.

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 55 из 165

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 нелвижимости.

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

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

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

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

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

- внеоперационные активы оцениваются на основе рыночной стоимости исходя из их наиболее эффективного использования. Рыночная стоимость инвестиционной собственности основана на стоимости имущества на открытом рынке, предполагающем совершение операций, отвечающих требованиям определения рыночной стоимости;
- неспециализированные операционные активы оцениваются на основе рыночной стоимости при существующем использовании, т.е. рыночной стоимости, основанной на продолжении существующего использования имущества при предложении, что в таком виде оно может быть продано на открытом рынке при соблюдении всех остальных условий, содержащихся в определении рыночной стоимости, независимо от того, является ли существующее использование имущества наиболее эффективным или нет;
- специализированные операционные активы оцениваются с использованием доходного подхода или подхода на основе амортизированных затрат замещения. Выбор конкретного подхода основан не на типе актива, а на наличии или отсутствии данных рынка (МСФО 16).

В соответствии с Φ CO, 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 незавершенных 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», <u>Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода в настоящей оценке.</u>

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 объектааналога 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 подередан нерезудиварки 1977-025 1633 SMT-193 00 в информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подередан нерезудиварки 1977-025 1633 SMT-193 00 в информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Этот подередан нерезудительной объектов-аналогов. Этот подередан нерезудительного объектов-аналогов объектов объекто

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», <u>Оценщик счел возможным и необходимым применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.</u>

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», <u>Оценщик счел</u> возможным отказаться от применения доходного подхода в настоящей оценке.

5.4 Выводы Классификация объектов оценки для выбора подходов

	типестфика	щий объектов оценки дли выобра подх	одов
Наимено	вание класса	Характеристика	Выбор подхода
	неспециализированные	Неспециализированные активы- активы компании, принимающие непосредственное участие в производственной деятельности компании.	Сравнительный
Операционные активы	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	избыточные активы	Избыточные активы- активы излишние по сопоставлению с потребностями предприятия.	Сравнительный
активы	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).

<u>выводы</u>

Страница 58 из 165

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;

 a_i - вклад і-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 объектааналога может быть представлена следующим образом :

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

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

N - - количество ценообразующих факторов;

Объект

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

6.1. Описание объектов-аналогов

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

Таблица 6.1 Описание и расчёт справедливой стоимости объектов оценки

Наименование показателя	Объект оценки №1	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	84,60	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sal e/flat/304065628/	https://www.cian.ru/sal e/flat/310846102/	https://www.cian.ru/sal e/flat/318756760/	https://www.cian.ru/sa e/flat/319821348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-2,66%	-3,19%	-3,19%	-2,66%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 273 436	1 341 421	1 244 085	1 035 156
Абсолютная корректировка		14,66%	15,19%	15,19%	14,66%
Коэфициент соотвествия		6,82128	6,58328	6,58328	6,82128
Вес аналога		25,444%	24,556%	24,556%	25,444%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 222	2 295	
Рыночная стоимость, руб.			103 40	06 157	
Наименование показателя	Объект оценки №2	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	93,00	89,7	89,5	113,8	123,5
Цена, руб.		105 750 000	155 519 000	206 942 000	200 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.ru/sal e/flat/313694483/	https://www.cian.ru/sal e/flat/310424800/	https://www.cian.ru/sal e/flat/315463871/	https://www.cian.ru/sa e/flat/313706608/
Цена, руб. кв.м		1 178 930	1 737 642	1 818 471	1 623 668
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 037 458	1 529 125	1 600 254	1 428 828
Корректировка на площадь		-0,40%	-0,42%	2,25%	3,17%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 033 308	1 522 703	1 636 260	1 474 122
Абсолютная корректировка		12,40%	12,42%	14,25%	15,17%
Коэфициент соотвествия		8,064516129	8,051529791	7,01754386	6,591957811
Вес аналога		27,130%	27,086%	23,608%	22,176%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 405	5 965	
Рыночная стоимость, руб.			130 75	54 745	

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

Наименование показателя	Объект оценки №3	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	126,30	49,8	94,1	55	92
Цена, руб.		71 659 000	131 222 000	79 315 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4210/	https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6606/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4203/
Цена, руб. кв.м		1 438 936	1 394 495	1 442 091	1 436 891
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 266 264	1 227 156	1 269 040	1 264 464
Корректировка на площадь		-9,73%	-3,19%	-8,74%	-3,43%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 143 057	1 188 010	1 158 126	1 221 093
Абсолютная корректировка		21,73%	15,19%	20,74%	15,43%
Коэфициент соотвествия		4,601932812	6,583278473	4,821600771	6,4808814
Вес аналога		20,464%	29,275%	21,441%	28,820%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 181	938	
Рыночная стоимость, руб.			149 27	78 769	
Наименование показателя	Объект оценки №4	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	132,60	89,7	95,2	89,8	75
Площадь, кв.м Цена, руб.	132,60	89,7 125 714 000	95,2 143 500 000	89,8 130 331 000	75 119 523 000
	132,60	,	,	,	
Цена, руб. Ссылка на источник	132,60	https://www.cian.ru/sale/flat/31816	https://www.cian.ru/sale/flat/31622	https://www.cian.ru/sale/flat/31370	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816
Цена, руб. Ссылка на источник информации	132,60	125 714 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/	143 500 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31622 4882/	130 331 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6609/	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м	132,60	125 714 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494	143 500 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353	130 331 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн	132,60	125 714 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00%	143 500 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00%	130 331 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00%	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00%
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м	132,60	125 714 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00% 1 233 315	143 500 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00% 1 326 471	130 331 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00% 1 277 185	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00% 1 402 403
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка	132,60	125 714 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00% 1 233 315 -4,21%	143 500 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00% 1 326 471 -3,58%	130 331 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00% 1 277 185 -4,20%	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00% 1 402 403 -6,08%
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная	132,60	125 714 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00% 1 233 315 -4,21% 1 181 392	143 500 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00% 1 326 471 -3,58% 1 278 983	130 331 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00% 1 277 185 -4,20% 1 223 543	119 523 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00% 1 402 403 -6,08% 1 317 137
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент	132,60	125 714 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00% 1 233 315 -4,21% 1 181 392 16,21%	143 500 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00% 1 326 471 -3,58% 1 278 983 15,58%	130 331 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00% 1 277 185 -4,20% 1 223 543 16,20%	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00% 1 402 403 -6,08% 1 317 137 18,08%
Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректированн ая цена за кв.м Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия	132,60	125 714 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31816 7128/ 1 401 494 -12,00% 1 233 315 -4,21% 1 181 392 16,21% 6,169031462	143 500 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31622 4882/ 1 507 353 -12,00% 1 326 471 -3,58% 1 278 983 15,58% 6,418485237	130 331 000 https://www.cian.ru/sale/flat/31370 6609/ 1 451 347 -12,00% 1 277 185 -4,20% 1 223 543 16,20% 6,172839506 25,412%	119 523 000 https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/ 1 593 640 -12,00% 1 402 403 -6,08% 1 317 137 18,08% 5,530973451

					<u> </u>
Наименование показателя	Объект оценки №5	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	74,90	89,7	95,2	89,8	75
Цена, руб.		125 714 000	143 500 000	130 331 000	119 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/	https://www.cian. ru/sale/flat/31622 4882/	https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6609/	https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/
Цена, руб. кв.м		1 401 494	1 507 353	1 451 347	1 593 640
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 233 315	1 326 471	1 277 185	1 402 403
Корректировка на площадь		2,00%	2,67%	2,02%	0,01%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 257 981	1 361 888	1 302 984	1 402 543
Абсолютная корректировка		14,00%	14,67%	14,02%	12,01%
Коэфициент соотвествия		7,142857143	6,816632584	7,132667618	8,326394671
Вес аналога		24,280%	23,171%	24,245%	28,303%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 333	3 871	
Рыночная стоимость, руб.			99 90	6 938	
Наименование показателя	Объект оценки №6	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,50	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/30406 5628/	https://www.cian. ru/sale/flat/31084 6102/	https://www.cian. ru/sale/flat/31875 6760/	https://www.cian. ru/sale/flat/31982 1348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-2,13%	-2,66%	-2,66%	-2,13%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 280 370	1 348 764	1 250 896	1 040 793
Абсолютная корректировка		14,13%	14,66%	14,66%	14,13%
Коэфициент соотвествия		7,07714	6,82128	6,82128	7,07714
- JOILE OIDIM		25,460%	24,540%	24,540%	25,460%
Вес аналога		23,40070			i
Вес аналога Рыночная стоимость, руб. кв.м Рыночная		25,40070	1 228	3 925	

Наименование показателя	Объект оценки №7	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	85,90	49,8	94,1	55	92
Цена, руб.		71 659 000	131 222 000	79 315 000	132 194 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4210/	https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6606/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4203/
Цена, руб. кв.м		1 438 936	1 394 495	1 442 091	1 436 891
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 266 264	1 227 156	1 269 040	1 264 464
Корректировка на площадь		-5,82%	1,01%	-4,79%	0,76%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 192 567	1 239 550	1 208 253	1 274 074
Абсолютная корректировка		17,82%	13,01%	16,79%	12,76%
Коэфициент соотвествия		5,611672278	7,686395081	5,955926147	7,836990596
Вес аналога		20,714%	28,373%	21,985%	28,928%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 232	2 924	
Рыночная стоимость, руб.			105 90	08 172	
Наименование показателя	Объект оценки №8	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	101,80	49,8	94,1	55	92
House nuc		71 659 000	131 222 000	79 315 000	132 194 000
Цена, руб.					
Цена, руо. Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4210/	https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6606/	https://www.cian. ru/sale/flat/31182 4203/
Ссылка на источник		https://www.cian. ru/sale/flat/31680	ru/sale/flat/31182	ru/sale/flat/31370	ru/sale/flat/31182
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/	ru/sale/flat/31182 4210/	ru/sale/flat/31370 6606/	ru/sale/flat/31182 4203/
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00%	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00%	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00%	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00%
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -7,56%	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 -0,86%	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -6,55%	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 -1,11%
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -7,56% 1 170 534	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 -0,86% 1 216 602	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -6,55% 1 185 918	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 -1,11% 1 250 428
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -7,56% 1 170 534 19,56%	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 -0,86% 1 216 602 12,86%	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -6,55% 1 185 918 18,55%	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 -1,11% 1 250 428
Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия		https://www.cian. ru/sale/flat/31680 0451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -7,56% 1 170 534 19,56% 5,112474438	ru/sale/flat/31182 4210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 -0,86% 1 216 602 12,86% 7,776049767	ru/sale/flat/31370 6606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -6,55% 1 185 918 18,55% 5,39083558 20,808%	ru/sale/flat/31182 4203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 -1,11% 1 250 428 13,11% 7,627765065

Наименование показателя	Объект оценки №9	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	133,00	89,7	95,2	89,8	75
Цена, руб.		125 714 000	143 500 000	130 331 000	119 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7128/	https://www.cian. ru/sale/flat/31622 4882/	https://www.cian. ru/sale/flat/31370 6609/	https://www.cian. ru/sale/flat/31816 7133/
Цена, руб. кв.м		1 401 494	1 507 353	1 451 347	1 593 640
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 233 315	1 326 471	1 277 185	1 402 403
Корректировка на площадь		-4,24%	-3,61%	-4,23%	-6,11%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 181 022	1 278 585	1 223 160	1 316 716
Абсолютная корректировка		16,24%	15,61%	16,23%	18,11%
Коэфициент соотвествия		6,157635468	6,406149904	6,161429452	5,521811154
Вес аналога		25,395%	26,420%	25,411%	22,773%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 248	3 396	
Рыночная стоимость, руб.			166 03	36 668	
Наименование показателя	Объект оценки №10	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	113,40	89,7	89,5	113,8	123,5
Цена, руб.		105 750 000	155 519 000	206 942 000	200 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/313694 483/	https://www.cian. ru/sale/flat/3104 24800/	https://www.cian. ru/sale/flat/3154 63871/	https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06608/
Цена, руб. кв.м		1 178 930	1 737 642	1 818 471	1 623 668
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 037 458	1 529 125	1 600 254	1 428 828
Корректировка на площадь		-2,55%	-2,57%	0,04%	0,94%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 011 003	1 489 826	1 600 894	1 442 259
Абсолютная корректировка		14,55%	14,57%	12,04%	12,94%
Коэфициент соотвествия		6,872852234	6,863417982	8,305647841	7,72797527
Вес аналога		23,087%	23,055%	27,899%	25,959%
Рыночная					
стоимость, руб. кв.м Рыночная			1 397	7 919	

Наименование показателя	Объект оценки №11	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	136,30	89,7	95,2	89,8	75
Цена, руб.		125 714 000	143 500 000	130 331 000	119 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/318167 128/	https://www.cian. ru/sale/flat/3162 24882/	https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06609/	https://www.cian. ru/sale/flat/3181 67133/
Цена, руб. кв.м		1 401 494	1 507 353	1 451 347	1 593 640
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 233 315	1 326 471	1 277 185	1 402 403
Корректировка на площадь		-4,50%	-3,87%	-4,49%	-6,36%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 177 816	1 275 137	1 219 839	1 313 210
Абсолютная корректировка		16,50%	15,87%	16,49%	18,36%
Коэфициент соотвествия		6,060606061	6,301197227	6,064281383	5,446623094
Вес аналога		25,387%	26,395%	25,403%	22,815%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 245	069	
Рыночная стоимость, руб.			169 70	2 905	
Наименование показателя	Объект оценки №12	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
0		1.44	https://www.sics	letter ex l/vanance et eue	1. 44 11 1
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
источник		u/sale/flat/304065	ru/sale/flat/3108	ru/sale/flat/3187	ru/sale/flat/3198
источник информации		<u>u/sale/flat/304065</u> <u>628/</u>	ru/sale/flat/3108 46102/	ru/sale/flat/3187 56760/	ru/sale/flat/3198 21348/
источник информации Цена, руб. кв.м		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00%	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00%	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00%	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00%
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,38%	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,91%	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,91%	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,38%
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,38% 1 277 099	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,91% 1 345 300	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,91% 1 247 683	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,38% 1 038 134
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,38% 1 277 099 14,38%	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,91% 1 345 300 14,91%	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,91% 1 247 683 14,91%	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,38% 1 038 134 14,38%
источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия		u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,38% 1 277 099 14,38% 6,95410	ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,91% 1 345 300 14,91% 6,70691	ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,91% 1 247 683 14,91% 6,70691 24,548%	ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,38% 1 038 134 14,38% 6,95410

Наименование показателя	Объект оценки №13	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,40	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-2,38%	-2,91%	-2,91%	-2,38%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 277 099	1 345 300	1 247 683	1 038 134
Абсолютная корректировка		14,38%	14,91%	14,91%	14,38%
Коэфициент соотвествия		6,95410	6,70691	6,70691	6,95410
Вес аналога		25,452%	24,548%	24,548%	25,452%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 225	5 799	
Рыночная стоимость, руб.			101 00	05 838	
Наименование	Объект				
показателя	оценки №14	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
		Аналог №1 49,8	Аналог №2 94,1	Аналог №3 55	Аналог №4 92
показателя	№14				
показателя Площадь, кв.м	№14	49,8	94,1	55	92
показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00%	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00%	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00%	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00%
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -2,15%	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 4,94%	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -1,08%	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 4,68%
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -2,15% 1 239 039	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 4,94% 1 287 778	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -1,08% 1 255 334	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 4,68% 1 323 641
Показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия Вес аналога	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.r u/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -2,15% 1 239 039 14,15%	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 4,94% 1 287 778 16,94%	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -1,08% 1 255 334 13,08%	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 4,68% 1 323 641 16,68%
показателя Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия	№14	49,8 71 659 000 https://www.cian.ru/sale/flat/316800 451/ 1 438 936 -12,00% 1 266 264 -2,15% 1 239 039 14,15% 7,067137809	94,1 131 222 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24210/ 1 394 495 -12,00% 1 227 156 4,94% 1 287 778 16,94% 5,903187721	55 79 315 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06606/ 1 442 091 -12,00% 1 269 040 -1,08% 1 255 334 13,08% 7,645259939 28,730%	92 132 194 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3118 24203/ 1 436 891 -12,00% 1 264 464 4,68% 1 323 641 16,68% 5,995203837

Наименование	Объект	Аналог №1	Аналог №2	Awaran Ma2	A wayon No.4
показателя	оценки №15	AHAJIOF JV21	Ahajior 1922	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,7	89,5	113,8	123,5
Цена, руб.		105 750 000	155 519 000	206 942 000	200 523 000
Ссылка на источник		https://www.cian.r u/sale/flat/313694	https://www.cian.ru/sale/flat/3104	https://www.cian.ru/sale/flat/3154	https://www.cian.ru/sale/flat/3137
информации		<u>483/</u>	<u>24800/</u>	63871/	<u>06608/</u>
Цена, руб. кв.м		1 178 930	1 737 642	1 818 471	1 623 668
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 037 458	1 529 125	1 600 254	1 428 828
Корректировка на площадь		-3,11%	-3,14%	-0,55%	0,35%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 005 193	1 481 110	1 591 453	1 433 829
Абсолютная корректировка		15,11%	15,14%	12,55%	12,35%
Коэфициент соотвествия		6,618133686	6,605019815	7,96812749	8,097165992
Вес аналога		22,596%	22,552%	27,206%	27,646%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 390	520	
Рыночная стоимость, руб.			166 30	06 192	
Наименование показателя	Объект оценки №16	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	119,60	89,7	89,5	113,8	123,5
Цена, руб.		105 750 000	155 519 000	206 942 000	200 523 000
Ссылка на источник		https://www.cian.r u/sale/flat/313694	https://www.cian. ru/sale/flat/3104	https://www.cian. ru/sale/flat/3154	https://www.cian. ru/sale/flat/3137
информации		<u>483/</u>	<u>24800/</u>	<u>63871/</u>	<u>06608/</u>
Цена, руб. кв.м		1 178 930	1 737 642	1 818 471	1 623 668
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 037 458	1 529 125	1 600 254	1 428 828
Корректировка на площадь		-3,11%	-3,14%	-0,55%	0,35%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 005 193	1 481 110	1 591 453	1 433 829
Абсолютная корректировка		15,11%	15,14%	12,55%	12,35%
Коэфициент соотвествия		6,618133686	6,605019815	7,96812749	8,097165992
Вес аналога		22,596%	22,552%	27,206%	27,646%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 390) 520	
Рыночная стоимость, руб.			166 30	06 192	

Наименование показателя	Объект оценки №17	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	80,30	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-2,10%	-2,63%	-2,63%	-2,10%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 280 762	1 349 180	1 251 281	1 041 112
Абсолютная корректировка		14,10%	14,63%	14,63%	14,10%
Коэфициент соотвествия		7,09220	6,83527	6,83527	7,09220
Вес аналога		25,461%	24,539%	24,539%	25,461%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 229	299	
Рыночная стоимость, руб.			98 712	2 710	
Наименование показателя	Объект оценки №18	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	92,00	89,7	95,2	89,8	75
Цена, руб.		125 714 000	143 500 000	130 331 000	119 523 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/318167 128/	https://www.cian. ru/sale/flat/3162 24882/	https://www.cian. ru/sale/flat/3137 06609/	https://www.cian. ru/sale/flat/3181 67133/
Цена, руб. кв.м		1 401 494	1 507 353	1 451 347	1 593 640
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 233 315	1 326 471	1 277 185	1 402 403
Корректировка на площадь		-0,28%	0,38%	-0,27%	-2,22%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 229 862	1 331 512	1 273 737	1 371 270
Абсолютная корректировка		12,28%	12,38%	12,27%	14,22%
Коэфициент соотвествия		8,143322476	8,077544426	8,14995925	7,032348805
Вес аналога		25,932%	25,722%	25,953%	22,394%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 299	0 074	
Рыночная	1		119 51	4 909	

Наименование показателя	Объект оценки №19	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	82,20	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-2,35%	-2,88%	-2,88%	-2,35%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 277 491	1 345 716	1 248 069	1 038 453
Абсолютная корректировка		14,35%	14,88%	14,88%	14,35%
Коэфициент соотвествия		6,96864	6,72043	6,72043	6,96864
Вес аналога		25,453%	24,547%	24,547%	25,453%
Рыночная стоимость, руб. кв.м			1 226	5 174	
Рыночная стоимость, руб.			100 79	01 503	
Наименование	Объект	A NC-1	Awarar Ma	A	A 30.4
показателя	оценки №20	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
показателя Площадь, кв.м		66,2	63	Аналог №3 63	Аналог №4 66,2
	№20				
Площадь, кв.м	№20	66,2	63	63	66,2
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,37%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,90%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,90%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,37%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,37% 1 277 230	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,90% 1 345 439	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,90% 1 247 812	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,37% 1 038 240
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,37% 1 277 230 14,37%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,90% 1 345 439 14,90%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,90% 1 247 812 14,90%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,37% 1 038 240 14,37%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия	№20	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -2,37% 1 277 230 14,37% 6,95894	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -2,90% 1 345 439 14,90% 6,71141	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -2,90% 1 247 812 14,90% 6,71141 24,547%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -2,37% 1 038 240 14,37% 6,95894

© Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт», тел.: (495) 790-51-18

Наименование показателя	Объект оценки №21	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв.м	105,10	66,2	63	63	66,2
Цена, руб.		98 415 000	99 198 000	92 000 000	80 000 000
Ссылка на источник информации		https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Цена, руб. кв.м		1 486 631	1 574 571	1 460 317	1 208 459
Скидка на торг		-12,00%	-12,00%	-12,00%	-12,00%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 308 235	1 385 622	1 285 079	1 063 444
Корректировка на площадь		-4,96%	-5,47%	-5,47%	-4,96%
Скорректированн ая цена за кв.м		1 243 347	1 309 828	1 214 785	1 010 697
Абсолютная корректировка		16,96%	17,47%	17,47%	16,96%
Коэфициент соотвествия		5,89623	5,72410	5,72410	5,89623
Вес аналога		25,370%	24,630%	24,630%	25,370%
Рыночная стоимость, руб. кв.м		1 193 663			
Рыночная стоимость, руб.		125 453 981			
Наименование	Объект	A NC-1	Аналог №2	Awaran M2	A
показателя	оценки №22	Аналог №1	AHAJIOI M22	Аналог №3	Аналог №4
показателя Площадь, кв.м		66,2	63	63	Аналог №4 66,2
	№22				
Площадь, кв.м	№22	66,2	63	63	66,2
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -4,96%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -5,47%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -5,47%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -4,96%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -4,96% 1 243 347	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -5,47% 1 309 828	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -5,47% 1 214 785	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -4,96% 1 010 697
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия Вес аналога	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -4,96% 1 243 347 16,96%	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -5,47% 1 309 828 17,47%	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -5,47% 1 214 785 17,47%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -4,96% 1 010 697 16,96%
Площадь, кв.м Цена, руб. Ссылка на источник информации Цена, руб. кв.м Скидка на торг Скорректированн ая цена за кв.м Корректировка на площадь Скорректированн ая цена за кв.м Абсолютная корректировка Коэфициент соотвествия	№22	66,2 98 415 000 https://www.cian.r u/sale/flat/304065 628/ 1 486 631 -12,00% 1 308 235 -4,96% 1 243 347 16,96% 5,89623	63 99 198 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3108 46102/ 1 574 571 -12,00% 1 385 622 -5,47% 1 309 828 17,47% 5,72410	63 92 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3187 56760/ 1 460 317 -12,00% 1 285 079 -5,47% 1 214 785 17,47% 5,72410 24,630%	66,2 80 000 000 https://www.cian. ru/sale/flat/3198 21348/ 1 208 459 -12,00% 1 063 444 -4,96% 1 010 697 16,96% 5,89623

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, поосле проведения переговоров, в зависимости от форма оплаты, в среднем составляет 10%-14%. Данная величина сопоставима с данными обзоров рынка³.

В 2025 году при покупке элитной новостройки в Москве можно ожидать скидки от 10% до 14%, особенно в летний период или в проектах с высокой конкуренцией. Застройщики часто предлагают скидки для поддержки продаж, особенно в периоды снижения спроса, такие как лето. Также, скидки могут быть предоставлены в рамках акций, при 100% оплате или при покупке квартир в рамках реновации.

Таким образом, в качестве скидки на торг было принято значение, равное 12%.

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.

https://www.novostroy.ru/promos/13183/

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 72 из 165

³ https://www.cian.ru/stati-aktsii-i-skidki-ot-zastrojschikov-kak-kupit-novostrojku-deshevle-

^{337105/#:~:}text=A%20eщё%20paзмep%20cкидки%20зависит,вполне%20могут%20доходить%20до%2030%25. https://domell.ru/novosti/perspektivnye-rayony-moskvy-dlya-pokupki-

nedvizhimosti#:~:text=Перспективной%20покупкой%20жилой%20недвижимости%20в,строящихся%20и%20развивающихся%20бизнес%2Dцентров.

Корректировка на общую площадь

Корректировка вводилась согласно данным некоммерческой организации «СтатРиелт» согласно данным на 01.07.2025 г.

на Общую площадь квартиры - на 01.07.2025 года

Категория: Корректировки квартир (опубликовано 10.07.2025 г.)

φ.

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:

С- 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 (R²=0,703) выявило коэффициент торможения n = -0,11. В итоге, формула расчета поправки на площадь, масштаб квартиры принимает вид:

 $K s = (So/Sa)^{-0.11}$

Таблица 6.2 Итоговое суждение о справедливой стоимости объектов оценки, полученной в рамках сравнительного подхода

lt.	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	103 406 157	
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	130 754 745	
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	149 278 769	
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	165 590 615	
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	99 906 938	
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	80,50	98 928 463	
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	105 908 172	
8	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 11 Проектный номер: С2/66 Общая площадь: 101,80 кв.м. Жилая площадь: 25,10 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	101,8	123 288 555	

№ 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
9	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1, Этаж: 4, Проектный номер: В1/016, Общая площадь: 133,00 кв.м., Жилая площадь: 45,60 кв.м., Количество комнат: 3, Терраса – 0,00 кв.м.	133,0	166 036 668
10	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 3 Проектный номер: А1/07 Общая площадь: 113,40 кв.м. Жилая площадь: 43,10 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса — 0,00 кв.м.	113,4	158 524 015
11	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: В1 Этаж: 3 Проектный номер: В1/012 Общая площадь: 136,30 кв.м. Жилая площадь: 44,70 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	136,3	169 702 905
12	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	101 005 838
13	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 7 Проектный номер: Е1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,4	101 005 838
14	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: С2 Этаж: 5 Проектный номер: С2/27 Общая площадь: 60,70 кв.м. Жилая площадь: 15,10 кв.м. Количество комнат: 1 Терраса — 0,00 кв.м	60,7	77 306 306
15	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 7 Проектный номер: А1/29 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса — 0,00 кв.м.	119,6	166 306 192
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса — 0,00 кв.м.	119,6	166 306 192
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: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	80,3	98 712 710
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: В 1 Этаж: 10 Проектный номер: В 1/065 Общая площадь: 92,00 кв.м. Жилая площадь: 29,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	92,0	119 514 808
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: E2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	82,2	100 791 503
20	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: Е3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	82,3	100 893 381

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Общая площадь кв.м	Справедливая стоимость объекта оценки, руб. НДС не облагается, полученная в рамках сравнительного подхода
21	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.	105,1	125 453 981
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	125 453 981
	Итого:		2 754 076 732

6.2. Заключение о справедливой стоимости на основе сравнительного подхода

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

2 754 076 732 (два миллиарда семьсот пятьдесят четыре миллиона семьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается)

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

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

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

Сводные результаты расчета справедливой стоимости Объекта оценки

Таблица 7.1

	Справедливая стоимость, получен	ная в рамках различ	ных подходов		Таолица 7.1 Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	103 406 157	Не применялся	103 406 157
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	130 754 745	Не применялся	130 754 745
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	149 278 769	Не применялся	149 278 769
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	165 590 615	Не применялся	165 590 615
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	99 906 938	Не применялся	99 906 938
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	Не применялся	98 928 463	Не применялся	98 928 463

	Справедливая стоимость, получен	ная в рамках различ	ных подходов		Итоговая
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	105 908 172	Не применялся	105 908 172
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	123 288 555	Не применялся	123 288 555
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	166 036 668	Не применялся	166 036 668
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	158 524 015	Не применялся	158 524 015
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	169 702 905	Не применялся	169 702 905
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	101 005 838	Не применялся	101 005 838
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: E1/023 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	Не применялся	101 005 838	Не применялся	101 005 838
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	77 306 306	Не применялся	77 306 306

	Справедливая стоимость, полученная в рамках различных подходов Итоговая				
№ п/п	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	величина справедливой стоимости, 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	166 306 192	Не применялся	166 306 192
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	166 306 192	Не применялся	166 306 192
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: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	Не применялся	98 712 710	Не применялся	98 712 710
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	119 514 808	Не применялся	119 514 808
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: E2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса — 0,00 кв.м.	Не применялся	100 791 503	Не применялся	100 791 503
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.	Не применялся	100 893 381	Не применялся	100 893 381
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	125 453 981	Не применялся	125 453 981
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	125 453 981	Не применялся	125 453 981
			2 754 076 732		2 7

Таблица 7.2

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Таблица 7.2 Итоговая величина справедливой стоимости, 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	103 406 157		
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	130 754 745		
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	149 278 769		
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	165 590 615		
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	99 906 938		
6	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этаж: 3 Проектный номер: E2/064 Общая площадь: 80,50 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м	98 928 463		
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	105 908 172		
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.	123 288 555		
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.	166 036 668		
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.	158 524 015		
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.	169 702 905		
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: E1/020 Общая площадь: 82,40 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	101 005 838		
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.	101 005 838		
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	77 306 306		
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.	166 306 192		

№ п/п	Объект оценки, имущественные права на объекты долевого строительства, по строительному адресу: Москва, Лужнецкая наб., вл. 2/4, в том числе:	Итоговая величина справедливой стоимости, руб. НДС не облагается
16	имущественные права на жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участнику долевого строительства после получения Застройщиком Разрешения на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: А1 Этаж: 9 Проектный номер: А1/39 Общая площадь: 119,60 кв.м. Жилая площадь: 44,50 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса — 0,00 кв.м.	166 306 192
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: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	98 712 710
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.	119 514 808
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: E2/082 Общая площадь: 82,20 кв.м. Жилая площадь: 26,20 кв.м. Количество комнат: 2 Терраса – 0,00 кв.м.	100 791 503
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.	100 893 381
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.	125 453 981
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.	125 453 981
	Итого:	2 754 076 732

Итоговая величина справедливой стоимости Объекта оценки, 2 754 076 732 (два миллиарда семьсот пятьдесят четыре миллиона семьдесят шесть тысяч семьсот тридцать два) рубля (НДС не облагается)

8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет какихлибо 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:

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:

М.С. Сидоренко

"ОМ-Консалт"

А.Ю. Амбаров

9. Список использованных данных для оценки

Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. І ІІ // 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. Опенка нелвижимости. 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-pecypcы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.appartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.

Приложения

Полученная от заказчика документация

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

Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

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

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

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

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

Отчет об оценке — документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартам оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценциков, 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.

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

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 пользованием 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), характеризуемых в определенный момент времени признаками и параметрами состояния, установленными технической документацией.

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

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

Документы Объекта оценки (заверяются должным образом на печатном носителе)



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/016

«09» декабря 2022 года

город Моская

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройник Грандсоогививест» (ООО «СЗ Трандсоогивиест»), место вахождения: 119270, г. Москав, вистер. куниципальный округ Хьюовина, Трандсован воб. д. 24, стр. 4, технический этак, ком. 77, ОТРИ 11277461(«ЕЗД», ПНП 770480277, КПП 77040100), инслучемо в далленйения «Кактройник», в тири Пручёс Анны Михаковина, действующей в освовании Доверонности, хростоверенной О.1. 2022. 2022. 13-14, с. сещой сторода Москав, перетверированной в ресерте за № 77780-8-77-780-477-7

1.1. Застребнине — зоришическое пипо. панение и праве предел эменения (дале и передили на учество / дале и праве предел эменения) учество / дале и праве предел эменения (дале и праве предел эменения) учество / дале и праве предел эменения (дале и праве предел эменения) и праве предел за праве пра

(далое по тексту — «Заков № 214 ФВ»), для спроизвения по-компинска.

1.1.1. Право Застройприка ви вризночение денежимах средств Участинка доленого строительства для строительства (создания) Мистофумкционального компекска подтятеждиног спекующие документых.

1.1.1.1. Разрачнове на спаромнева-ком № 77-01-020687-2022 от -200 комбря 2022г., выбличном Казанивном косуференовенного спиромнева-ком подпора городом Лосска.

1.1.1.2. Представа объекторация, размещения в Единой информационной системем эксплироло-операционального дира-бълна объектора и подпораждения предоставлямом сийне засепройциях лице. Зграмборуестнега прб.

1.2. Участник доленов се громгена-ства или Участник — лицо, указанное в предможне денежные средсковате денежные сремства Застройшком для строительства (сохдания)

3.2.3. Оказить Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации правы собственности взалеванев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройшимом соответствующего договора вы оказание услуг.
3.2.4. Власить изменения в проектирую документацию илил в информацию о Застройцике, с одновременным внесением соответствующих изменений в проектирую декларацию и отубликованием их в порядки и срому, установлением Законом № 24-4-93.
3.2.5. Застройших имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законом № 24-6.

3.2.5. Застройники начест иные права, предусмотренные пастоящим Договором и действующим доколодательством

3.3.1 Учистиям обизуется:

3.3.1 Выплатиль Цеву Договора в размере, сроял и порядке, установхеныех Договором,

3.2. До тосударственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы,

связивые с перетнавировой греустройственной объекта долегое терропектам (в т. ч. возведение межкомиятных перегоразов, разводу всех выженерных коммуникаций, лисктрики, пробляку проемов,
нип. борода в стелях и передаритам и также привадлежащих Застройших распользованием коммерческого обозывления
застройших и Мологофуктатился и т. 2.

3.3.3. Не вести рекламированного комитеже, а также привадлежащих Застройших либо
используемых им объектов интегластульный собственности.

3.3.4. После изолучения сообщения от застройших о вволя Миогофуктациямального комилекса в
эксплуатацию и готовности Объекта в передаче вияться лично или через доверенное паво, волномочия
которого должный быть подтвеждения интеграциамы удостоворений доверенные паво, волномочия
которого должный быть подтвеждения интеграциамы удостоворенной доверенные паво, волномочия
которого должный быть подтвеждения интеграциамы удостоворенный должных станов.

3.3.5. Принять Объекта порядке и сроки, установленные в соответствии со стятьей 5 настоящего
Договора и подиского менет обязательства по опитате всех издержже о обеспечению
сохранность Объекта и приобретает обязательства по опитате всех издержже о обеспечению
разривающих должного дакта применных в принценных в регультате ремоита ини эксплуатации Объекта с
момента водительных обязаней принценных в регультате ремоита ини эксплуатации Объекта с
примененно третьим шшим убытком, причиненных в регультате ремоита ини эксплуатации Объекта
применненно объекта расположного объекта, не регультате ремоита ини эксплуатации Объекта
сохраниемно тобекта
применненных объекта расположного положения предаменного Объекта
примента передами.

моментя подпісавни Акта призма-передачи, в том чисне є дилы оформлення одностороннего акта присма-передачи;

3.3.7. Самостоятенью вести неє расходы по эссплутнаціні переділівамого Объекті и допі в общем інмуществе Мізогофункционального комплекса (опилата содержання в реконта Мізогофункционального комплекса, опилата коммунальных уклуг, содержання придоменой территернит иные расходы, передомогранние лействующим законодітельством) с момента оформлення Акта приємо-передачи Объекта, в том числе с датью оформлення оцівостороннего Акта приємо-передачи.

3.3.8. Учеломить Застройншам об інменення почтомого зареса, и друтих обстоительствах, способнях повілить на выполнение обязагольств по діостоюру.

3.3.9. Передить Застройнщиму неє пеобходимнае для тосударственной регістраціні Договора домументы в гоченне 5 (пятіі) рабочих дией с дать подписання Договора. Обрититься за государственной регістраціна протовора по отим; с существляющий государственной вадистровый учет и государственной регістраціна государственної регістраціна Тоговора в отим; с существляющий государственної договора в тосударственної регістраціна Гоговора в одомумента.

3.3.10. Участинк долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодительством.

Статья 4. Исиа Договора в порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определена Сторовами в размере 79813 164,00 (Семыстели денить миллионов восемьсог триващиять тысяч сто инстрассия рубаж до конску, ПДС зе облагается. Для целей заниморачетов между Сторовами в порядке, установлениюм пунктом 4.6 и влеговирето деновора, стоимость одного каждратного метра Фактической приведенной изопади составажет 600 098,95 (Пветьсот тысяч деявносто воскы рубай 95 консков), ПДС не облагается. Цена деговора включает в сеоб циналицирование и возмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства в оплату услуг Застройщика.

4.2. Участник обязуется внегти денежные средства в счет отклаты Цены Договоря специальный счет эксроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» Ожероу агент) по договору слега эксроу деней образуется обязуется и болько обязуется обязуется по протученных эксператору от участника обязуется и предоставляющих средства полученных Эскроу-агентом от Участника Сцепонента) в счет уплаты Цены Договора, в нелях их перечисления Застройшику (Бенефицияру) на следующих условнях:

Многофункционального комплекса на условних Договора и получения в будущем права собственности владендами ливестиционных наев Фонда на жилое номещение в этом Многофункциональном комплексе.

11.5. Настоящий Договор составател в 2 (Двух) поддинных экземплярах, имеющих разную поридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Отором. В органе регистрации прав хранийся экзектровная копи выстоящего Договора. 11.6. Все приложении к Договору запятогле его неотъемлемой частью. 11.7. Любов гименения и дополняти к Договору оформаляются Сторомами в форме дополнительных соглашений, подписываются утолиомоченными лицими и подлежит государственной регистрации.

овинательня.

11.8. Приножения:

11.8. Приножения:

11.8.1. Приножение № 1 – Кван Объекта доленого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта доленого строительства на дигу передачи Участинку.

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения г. Москва. Азрес. 119270, т. Москва. вы гер г. муниципальный округ Маноника. Пужления в наб. д. 2/4, стр. 4, технический этак, ком. 77, Москва, ваб. Пужленика, т. 2, стр. 81 При тоговай парет. 19270 г. Москва, ваб. Пужленика, т. 2, стр. 81 ПРИ 770400077, ОТРР 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Речествания сте. N40702810538000265222, открыт в подражделении: ПАО Сбербиих

Участинк долевого строительства: ООО «Тиньсофф Канитал» Д.У. ЗПИФ ведвижиются «Тинькофф Фонд Строящейся Исданжимости I» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, I отовянское шоссе, дом 5, корп. 1, этак 19 пом.19018. Почтовый парес 12521.2, г. Москва, Головникое поссе, дом 5, кори. 1, этак 19 пом.19018. НИН 7-43304530, ОГРН 11977-63801388 ИПП 77439000 рб. 4970181020000001964 к. АО «Разпфайтелфаик» г. Москва к/с 20101810200000000706 1, этаж 19 пом.19018

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии вомикального счета; akkreditiv@ab.premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщеникми: ооодтаномийтем @ gmail.com.

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

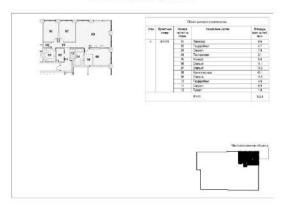
от Застройшика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ MII /Михальцов С.А./ М.П. Участник долевого строительства:

14

я в долевом строительстве № LC/S/G1/016 от «09» декабря 2022 года

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

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: MIL Участник долевого строительства: M.II.

Полинси Сторон:

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройншком Участинку в соответствии с перечием систем наковерного обосночения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделяцы, выполняемым в Объект долевого строительства (каварире): Окна. Установка окон/витрижей со стеклопакетами (без подоковных 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 объёме 1 оризми. «окахоннятия ухолине и перехорског в изгулам выпальность в оозвей сеспрован; без огденал, гидропомящим и вырованивающих покрытий, в безником неполнении; ки, безонное перекрытие без отделам и выравивнающих покрытий; тенне. Установлены внутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток; оры вс установиваются;

регуляторы ве уктанавливногос;

Вазоснабаение. Закол в завиритур групчего и хотолного водоснабаения без разводки по поменениям. Оконечные уктройства не уктанавливаются;

Канализаниям. Монтаж стеково системы канализания в соответствии с проектом, без горисоктальной разводки по квартире и без уктановки совмечных приборов;

Зактурснабаение. Установка временного внутрижаютирного энектроицика, поквартирная электрическая разводка ве выполняется. Выседая вентавляющим коробов в квартиру без разводки в команичнорование. Закосцая вентавлиновогся. Комдиционирование внутри квартиры не выполняется. Оксночные устройства не устанавливаются. Комдиционирование внутри квартиры не выполняется.

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

15



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

∞09» декабря 2022 года

оби ство с ограниченной ответственностью «Специализированной экскабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный экстройник
Грандсоювивнест» (ООО «СЗ Грандсоюнивнест»), место нахождения: 19270, г. Москав, вилерлмунипипальный округ Хакования. Дужаецкая наб. д. 24. стр. 4, технический этак, ком. 77, ОГРН

112774614204, ИВНН 770462077, КПП 70401001, именуемое в дальнейные «Застройным», в зине
Штерей смины Михайловиы, действующей на основании Доверенности, удоствередаюб о3.11. 2022

года Гонгаровым Ф. Ю., взгариуском города Москавь зарегистрированной в ресстре за № 77778—4772022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тиньхофф Канита» Д.У. Закрытым наельям
инместиционным фодцом педвиканости «Тиньхофф Фолд Строящейс» Педвижающей в 15212 г. м болева, Толовинское шоссе, дом. 5, мори. 1, этак 19, пом. 19018),
зарегистрированное Мекрийонной инвексифие Федеральзой вызотовой службы № 46 по г. Меская

13.06.2019 год, ОГРН 11977463801388, ИВН 7743804580, правила двеорительного управления ШПО

пецвиклимести «Тинькофф Фолд Строящейс» Недвиключент 16 (датее — Фонд) эврепістрировання

Вапков Россія (17.11.2022) в ресстре за № 1818, именуемое в дальнейные «Уучаствик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» пли дверенностринования, действующее на основания

доверенности от «21» сетягубар 2022 года, удостоверенной Азичтриянов Георича Спиновичем, при совместном утоминании правенность (дваее по тексту » «Договор») о инжеследующем

при совместном утоминании правление «Стеронны», а по отдельнысти — «Сторона», аккночиты

пра совместном утоминании правенем стеронны», а по отдельнысти — «Сторона», аккночиты

пра совместном утоминании правенем стеронны», «Договор») о инжеследующем

Стата 1. Обществолюжения

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое дипо, повеющее на праве аренцы земельный участок (далее «Земельный участок») жагегории земель земли населениях пунктов, с вздастровам номером 77:01:0005019-3, вид разрешенного использования много-тяжная жилых настройка (выкогная мастройка) (2.6). Правеленаетие помунальных уступ, С.1.1). Бытовое обслуживания (3.3): Амбунатерновляния много обслуживания (3.3): Амбунатерновляния (3.4): Сройский протовые пентры, горогое разлеживательные (3.5): Амбунатерновляния (3.4): Обсякты тороговые пентры, горогое разлеживательные (3.5): Амбунатерновления (3.5): Доменьный (3.5): До

налисе по техну с экспект (1994). П. 1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса поттверждают спелующие документы:

1.1.1. Разрешение на спороинельстваю 36 77-01-02-0387-2022 от «20» окимбра 2022с., выдотное Комплеков сографиченности опадора окрафом Москах.

1.1.1.2. Проевника дексироция, размещена в Единой информационной системем эксплиродо потроительства и праводения объемов праводения на строительства в предоставления с п

влядельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

въздельщими динестиционных плев болда на жилое помещение в этом Милотофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого наимения, состоящий из жилых уданий, офисиках зданий, подуженией аитостоящия и объектов инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектов инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектов инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектовы инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектовы инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектовы инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектов инфраструктуры, с полемыей автостоящей и объектовы инфраструктуры, с полемыей за деструктуры, общей полемыей за деструктуры, общей полемыей за деструктуры, общей полемыей и объектовы училого изывается, подавления в предуструктуры, общей полемыей и объектов и объектов и правения и выполняться и объектов и о

Основные характеристики Объекта долезого строительства: Корпус: **E**

Этаж 3 Проектный номер: Е1/006 Общая площадь: 84,60 кв.м. Жилая площадь: 28,70 кв.м.

Проектный помер. Е. 1906
Общая інопара: \$2,70 кзм.
Жилая площая: \$2,70 кзм.
Жилая площая: \$2,70 кзм.
Жилая площая: \$2,70 кзм.
Жилая площая: \$2,70 кзм.
Количество комнат: 2
Терраса — 0,00 кзм.
Наподцая комнат; помещений аспомогательного использования, террас, сведения об этаже, на
Наподцая комнат; помещений аспомогательного спроительства, отображнощий в графической
форме (схмая, чертах) расположение по быскат долевого строительства, отображноций в графической
форме (схмая, чертах) расположение и объекта долевого строительства, отображноций в графической
форме (схмая, чертаства жилого помещения (компат, помещений вклюмогательного вспользования,
праведения прительного клюмогательного непользования,
Мизгофункциональной комплекс, узазания в Прагожения М1 к зактошему Договору Салее
«Ирмектама приведениям изпользование» в Прагожения М1 к зактошему Договору Салее
«Ирмектама приведениям изпользования» в Прагожения М1 к зактошему Договору Салее
«Фактическая приведениям изпользования» в Прагожения (ком климогательного памера «Ирмектама принедениям пользования» в Прагожения (ком климогательного памера «Объекта распользования» и промененный подоржения строительства мизгомунационального комплекса в получения Разрешения в ком Инспес — подщада (далее
«Фактическая приведениям подоржения» Разрешения в ком Инспес фактической приведениям Институтельного комплекса в комплекса в получения Разрешения в компарка, от откоры принедения подоржения средства объекта объекта на проведения подоржения средства приведения подоржения объекта объекта на проведения и устаномуненным информационального комплекса в получения Разрешения подоржен у подоржения промененный принедения проведения подоржения п

3.2.3. Оказить Участвику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности въправаден инвестиционном пасо Фонда на Объект для усповни заключения между Участвиком и Застройших осотоственности въправания оказители за представляющих предс

момента подписания Ахта приема-передачи, в том числе с даты оформателия односторожного денега приема-передачи;

3.3.7. Самостоятельно пести кее расходы по эксплутации передавняюто Объекти и дони в ремонта Мізогофункционального комплекса (ощата содержания в премонта Мізогофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомогой территерии и мине расходы, предусмотренные действующие законодительством) с момента оформателы Ахта приема-передачи.

3.3.8. Упедомить Застройшихы об изменении почтомого адреса, и других обстоительствах, способных повлитать на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передить Застройшихы об изменении почтомого адреса, и других обстоительствах, способных повлитать на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передить Застройшиху нее необходимые для государственной регистрации Договора в орган, соуществляющий государственной выдастровый учет и государственной растройших договора в тосударственной выдастровый учет и государственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора в тосударственную регистрацию прав, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора в тосударственную регистрации Договора расументы.

документы.

3.3.10. Участних долевого строительства вмеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

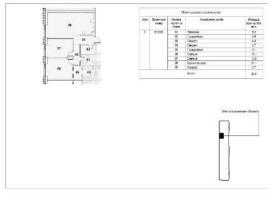
Статъв 4. Ценя Договора в отношении Объекта, уклаиного в Прагожении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 5 1887 ч2.00 (Пятьлести опын мыльно посемълсти семъ тъкляч четыреста семъ тъкляч четыреста семъ тъкляч четыреста семъ тъкляч четыреста семълскат два рубля 00 копеск). ЩС не облагается. Для целей взапиорожено между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6 въскощието Договора, стоимость одного кадартного метра Фактической приведенной площади составляет 613 з27,09 (Шестьсот грипадата иста транста пащата семъ рубля 09 копеск). ЦПС не облагается. Ценя Договора възгонате з сей финансирование п возмещение заграят на строительство Объекта и денежные средства на оплату услуг Заствойнизм.

линка. Участник обизуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на пыкый счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу агент) по договору счета эскроу «Счет эскроу»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, полученных

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/ML/006

от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Полинси Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М./
	M.II.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А./
Представитель по Доверенности:	M.II.

11.4. Договор подписывается представителями Застройшика и Участация, подлежит государственной регистрации и считается выключенным с момента цамой регистрации. С момента встамой регистрации и стамом с торой регистрации и поставорство с торой регистрации и поставорство у подписывающих развителя в доставорство подпинам эксемпларах, имеющих развителя регистрации прав хранителя праводу офермационств Сторойский в форме дополнительных соглашений, водписываются утолномоченными лицими и подлежит государственной регистрации.

регистрации. 11.8. Приложения:

пригожения.
 Притожение № 1 – План Объекта долевого строительства.
 Притожение № 2 – Описание степени гоговности Объекта долевого строительства на дагу лерецему Ччастинку.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторов

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270. г. Москва, вът ер г. музипплаваний окрут Хамовина, пужненияц наб., д. 244. стр. 4. технический этла, коо. 77 Почтовый парес: 119270. г. Москва, наб. Лужнения, д. 2, стр. 81 П

Участинк долевого строительства: ООО «Типькофф Капитал» ДУ: ЗПИФ педнажимости «Типькофф Фонд СтроинеВся Незвижамости Io Апрес места вихождения: 125212, г. Москля, Гополинское шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 19018.

пом.19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Головинское 1104тован адрест 125212, г. Москва, 1 оло шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 9 пов. 19018. ИШ1 7743304530, ОГРИ 11977463801388 КПП 774301001 рг/с 4070181020000001964 в АО «Райффайгенбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700

БИК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии поминального счета: акkreditiv@abs-premium.ru тел.: +7 (499) 704-06-13 сами. Адрес электронной почты для объена сообщенияси: ооо егальондикучей симіLcon.

ouzinvest@gmail.com

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

/Михальцов С.А./ Участних долевого строительства Представитель по Доверениости: M.II.

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

14

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передлегся Застройшиком Участнику в соответствии с перечием систем викенерного объегрения и строительных работ (без выполнения чистовой отлеждат, выполняемых в Объекте долевого строительства (вакратире):

- Окна. Установка окон/витражей со стехлопакетами, оконные откосы выровнены и

Окива. Установка оков'антражей со стеклопакетими, оконные откосы выровнены и опитукатурены;
 Двери. Установка входной двери в общем объеме провкта, двершые откосы выровнены и опитукатурены (без междонатых, кухонных в нимх дверей);
 Перегородки. Междангрипрые стены, междомитька, сухонные в порегородки в свиулях возмастены, выровнены, готовы под чистовую отдекку;
 Павла. Полья готовы у кладые стены, междомитька, кухонные в перегородки в свиулях возмастены, выровнены, готовы под чистовую отдекку;
 Павла. Полья готовы у кладые е финившного выпольного покрытив. Выполнен выравнивымощий слой, гидропольния междых помещений.
 Потокив. Полозы выполнены в и ГКЛ, выровнены, подготовлены под докражу;
 Отовление. Установкены мутрипольные комекторы без установки декоративных решёгок;
 Вадоснабаемение. Выполнены разводыя горячего и холодного водоснабаемим без установки полоссеных устройств;
 Жакализанным. Монтак стовков системы канализации в соответствии с проектом с горипональной риводкой, без установки окомечных приборов в инстандивий;
 Эжектроснабаемен. Установкае в мутрановке окомечных приборов в инстандивий;
 Эжектроснабаемен. Установкае в мутрановке окомечных устройств;
 Эжектроснабаемен. Установкае в мутрановке окомечных устройств;
 Вентальния в концинионирования до ввода в канаритру в общем объеме проекты В пределах канаритры в заплотаючном престранстве перепусматривается разводка воздуховалов и трубопроводом кондинатонирования и откор, и кондашновирования предуматривается Собственнямом Объеме проекты В пределах канаритры в услугам достума с сеги Интернет. Телевиценно пла для доджности.
 Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сеги Интернет. Телевиценно произа домжно на домжности в должности в предостать предоктать в перевиль с сеги Интернет.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/III rpelic A.M.
	M.IL.
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:	



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/W1/11

«09» декабря 2022 года

горья Москва

образовать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать правдеовать прав

настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее но тексту - «Тоговора») о пласследующем
Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения праве арегция земельный участок (далее - «Земельный участоко) категории веледь земли населениям праве арегция земельный участок (далее - «Земельный участоко) категории веледь земли населениям галом настройным помером
77-01 00050193, за пра прерыенного использованиям контогольнаям галом настройны (воления матеровая)
(2.66). Предоставление коммунивания услу (З.1.1), Бытовое обезуаливания (З.3.2), Амбунагорнополиценническое обслужающие (З.4.1), Сположновые, начинаюе и гердиее общее образования
(З.5.1), Деложе управления (4.1), Матерона (3.4.1), Бытовое обезуальное и строительность (3.5.1), Сположе управления (4.1), Матерона (4.4.1), Бытовое управления (3.5.1), Деложе управления (4.3.2), Матерона (4.4.1), Бытовое обезуальное и строительстванное неграм
(4.5.1), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правиленные информационные акты Российской Федерации, расположенный пресуставления (4.6.1), пресуставленные предативность предативно

https://grandsoytchrest.infpd.

1.2. Участник даление остроительства или Участник – лицо, указанное в предобуде пастоящего Договора. передающее денежные средства Застройники у для строительства (сохдания) Могоофукционального комплекс на условиях Договора и получения в бузущем, права собственности

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении тосударственной регистрации правы собственности въвдельнее инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между Участником т Застробшилом соответствующего догодера на свазмаще услуг. 3.2.4. Висости томенения в проектиру документацию ділита в інформацию о Застробщике, с едновременным высочнене соответствующих изменять в проектиру декларацию и опубликованном их в порядке и сроку, установленной законом № 244-о3.

3.2.5. Застробщих имеет ниме права, предусмотренные пастоящим Договором и действующим закономательством.

3.2.5. Загроніших высет виме пиме праводом разгусмотренные пастоящим Договором и дейстнующим законодітельствой законодітельствой законодітельствой законодітельствой законодітельствой за Участням обируєтся:
 3.3. Участням обируєтся:
 3.3. Вытипить Lieny Договора в размере, сромі и порящее, установленняє Договором.
 3.2. Загонодітельствой договора в размере, сромі и порящее, установленняє Договором.
 3.3. Загонодітельной регитерацій права собственности на Объект не проводить работы, связанням с перегорацію, заразмум всем накленерных воммунівацівії, лисктривіть простівку просмов, ниш, бороді в стенах і перегорацію, заразмум всем накленерных воммунівацівії, лисктривіть, пробінку просмов, ниш, бороді в стенах і перегорацію. В даводум нем накленернам коммунівацівії, лисктривіть, пробінку просмов, ниш, бороді в стенах і перегорацію на просмов, ниш, бороді в стенах і перегорацію за больжу просмов, ниш, бороді в стенах і перегорації за больжу просмов, ниш, бороді в стенах і перегорації за стенах інтельствої достановноги політи образодним за богоронішку либо пепонамуним потовности Объекта і в предвен просмов, на пода богорофикціонавланого комплекса в коспіратацію і готовности Объекта і в предвен просмов, теліновній со становніть образодним діперації за пода просмові достановнім со підперації за пода примена предвення достановнім о одвосторовнего Акта приема-передачи, Участних спановнім со объекта і примена предвеннях реутульнять предвен пода боках по участних несет риск спучайного пореждення Объекта (в частность платы за содержащим помещення объекта і примена передачи, в том числе с дать обромення одностроннего Акта примена пода побежна (в заганость платы за содержащим помещення подпить коммунатьсям участь денать ремона паці за содержащим ромення подписання Акта примена передачи, в том числе с дать обромення одностроннего Акта примена передачи.

3.3.7. Самоственьно пести все расхода по засснувлени не предаванного Объекта і дони в обощем памунестье.

воменти вединствии жата призма-передачи, в том числе с даты осруждения одисстороннего жата присма-передачиство присма-передачи доставля коммунальных услуг, содержания придомозой территории и пинае раксоцы, передусмотрение действующим законодательством) с момента оформателы Ахта присма-передачи доставля присма-передачи доставля присма-передачи.

3.38. Учеломить Застройщим объязательств по Договору.

3.39. Передать Застройщику нее необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пити) рабочих даей с даты подписматы Договора. Обрагиться за государственной регистрации Договора посуществичного при при предачить при при предачить при предачить при предачить при предачить при предачить при предачить при предачить пр

4.1. Цена Договора в порядок растегов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Прадожении №1 к Договору, определена Сторонами в развере 71 631 042,00 (Семьдесит один мыдлион шестьсог триживать сция таксача сорок два рубъл 08 монеск) ДПС в соблагаетск Див песей взявлюженого в скаду Сторонами в порядке, установлением пунктом 4.6. настоящею Договора, стояность сцягот къздратного метра в порядке, установлением пунктом 4.6. настоящею Договора, стояность сцягот къздратного метра помактическов помактическов токача достанова помактическов таксача достанова помактическов достанова помактическов достанова помактическом достанова по достанова достанова по достанова д

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

омилиске.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого аничения, состоящий из жилых зданий, офисных зданий, подземной автостояния и объектов первоструктуры, с подвенной автостояниой и объектови инфраструктуры, общей площадыю 324241,6 в в доположений Застройциков и прасположений на забествану чувстве по строительному адресу т. босква, Дужиеция инф. дв. 24. Многоквариный двен — Корцус № А. Одиосожиновное, 18-ти этажное жилое здание, с двоэгажными встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, входящее в состав

Коливество колент 2
Терраса — 0.06 кмг и таки объект и паси объекта доленого съротельства, отображностий в графической форме (съема, чертах) разголоваем объект и паси объект пасино объект и объект объект

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подливных экземизярах, повеющих равную поридическую сигу, по одному экземизяру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится экскуровнях силие выстоящего Договора.
11.6. Все приложении к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любие изменения и дополнения к Договору порядкаются Сторовами в форме дополнительных соглавией, подписываются хуколизомоченными пидми и подгоскат государственной

11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта доленого строительства.
 11.8.2. Приложение № 2 - Описание степени готовности Объекта доленого строительства на дагу передачи Участинку.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахожления: г. Москва. Адрес. 1927о, г. Москва, витер: г. муниципальный округ Хамоники. Духансика в наб., д. 24, стр. 4, технический этак, ком. 77 Почтовый арас: 1927о, г. Москва, выб. Духансикая, д. 2, стр. 81 НН 776402027, ОРГН 1127746164204, КШ. 776401001, ОКПО 09109810 Расчетный стет. № 1070281638000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербиик

Участник долевого строительства: ООО «Типькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»

Недвижимости 1ь
Адрес моста пиходирния: 125212, т. Москва,
Гололинское писсе, дом 5, корп. 1, этаж 19
пом.19018.
Почтовый адрес: 125212, т. Москва, Головинское
писсе, дом 5, корп. 1, этаж 30 пом.19018.
ПНИ 774304303, ОГРН 11977463801388

ППП //43.9043.0, ОГРТ 119 //46380 КПП 7743401001 р/с 40701810200000001964 В АО «Райффайренбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700 БПК 044525700

Адрес электронной почты для информ об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена Адрес электронной почты: r.muchipov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13 элскара исниями: ansouzinvest@gmail.com

Полниси Сторон:

от Застройника Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ M.II.

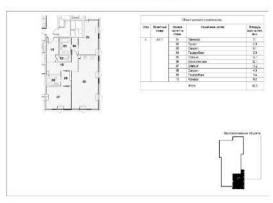
Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

/Михальцов С.А./ М.П.

Страница 89

я в долевом строительстве № LC/S/W1/11 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: MIL Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: M.II.

15



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

∞09» декабря 2022 года

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое шпо, інменоцее на праве аренцы земельній участок (далее «Земстымні участоко) жагегоріш земель земли населенняхи пунктов, є вздастровам номером 77:01:0005019 3, від рагрешенняго інспользованих много-такана жатам настройах (накогнам мастройах) (2.6). Правезапавник подпользованих много-такана жатам настройах (накогнам мастройах) (2.6). Правезапавник (3.3). Амбулатерно-паликанническое обслужнання (3.4). Кайконскам і стройам інпунктува обще образования (3.3). Амбулатерно-паликанняческое обслужнання (3.3). Амбулатерно-паликанняческое обслужнання (3.4). Кайконскам і стройам ісперіць прополе упаканательням нептры (компексы) (4.2), Матхинія (4.4), Байконскам і стройам ісперіць прополе упаканнячественням нептры (компексы) (4.2), Матхинія (4.4), Кайконскам іспользовання і по аресут. / Москав, що. Лужатерно-паликання по аресут. / Москав, що. Лужатерно-паликання (2.5) (праведамня упакання) (2.5) (праведамня упакання упакання

Камителеса по техну — эксему стаков от 117 ггд.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средста Участника долевого строительства для строительства (сохдания) Многофункционального комплекса подтверждают спедумощие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство до 77-01-02-087-2022 от 229 озлаября 2022г., выдотное Компленом сографицельноство дебого подторогородом Моская.

1.1.1.2. Проезиная декскроция, размещена в Единой информационной системе эксплиного перопиченский проезиненты документы в Единой информационной системе эксплиного перопиченский проезиненты документы д

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве к Договору участия в долевом строительства от «ФФ» декабри 2022 года на дату передачи Участикку долевого строительства Объект долевого строительства передлегох Застройшиком Участнику в соответствии с переченем спятем няковерато обеспечения и строительных работ (без въвопениям вървобі и частовой отденки), выполняемых в Объекта волевого строительства (ваврипре):

- Окна, Установка окон/вигражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов); Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы
- ле устанавливнотся; Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объёме 1

- рыл трасспровы:

 Повы, бет опревы, гидропловиции и выравививнощих покрытий, в бетонном исполнении;

 Ногольня, бетонное перекрытие без отлевыя и выравивняющих покрытий;

 Ногольня, бетонное перекрытие без отлевыя и выравивняющих покрытий;

 Отопление, Установлены виртирунциональе конвекторы без установки декоративных решёток;

 регуляторы во установленногося:

 Выдоснабаение, Закол в канризру груб горочето и колодного водоснабаения без разводки по помещению. Оконечные устройства ве установищаютом водоснабаения без разводки по помещения. Могитах стоков системы канализации в соответствии с проектом, без гориповтальной разводки по канризре и без установки вомечных прибором;

 Энектроснабаемие. Установка временного выпутрикам рицного энектроциятья, поквартирны энектритускам разводка ве выполняется;

 Вентилиция в кондиционирование. Заводка вентивищномых коробов в канризру бет разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливногоск. Кондиционирование внутри канризры не выполняется;
- гугри квартиры не выполняется; Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторои:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/IIIrpeñc A.M.
	M.II.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А.
Представитель по Доверенности:	M.II.

влядельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

комплексе

1.3. Маюгофункциональный комплекс - Амягофункциональной комплекс общественно-жилого памизмення, состоящий из видих даний, офисика хариній, подемной впостоянки и объектоя информатуруры, с польемной автостоянкой и объектоя информатуруры, общей площадь 324241, 6 жм. польещной Застройником и расположенный из Земенальном умастке по стогия Миогофункционального комплекса.

Общая попирадь - 18817 б. км.

Материал наружных стеги и каркаса объекта - С моюдитивым железобетонным каркасом и степами из менюдотурных каменных материаль карторамо (кирпит, кералитеские камин, блоки и др.)

Материал поэтамных паменных материаль (кирпит, кералитеские камин, блоки и др.)

Материал поэтамных такжей + 2 годнемных этиже.

Астоставность - 18 вырожных этажей - 2 годнемных этиже.

1.4. Объект долевого строительства, Объект - жилое помещение (Квартира), подлежние переднеу чтастивку долевого строительства, объекта долевого строительства.

1.4. Объект долевого строительства, объекта - комплекса и входящее в состав уклаиного моюгофункционального комплекса.

Осполные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус. В 19 зтаж. 4 Проектный помер. В 1013 Общая площадь: 132,60 км.м.

Жилая попирал: 132,60 км.м.

Количество комагат 3 терраса - 6,00 км. М. Килая попирал. 132,60 км.м.

Количество комагат 3 терраса - 6,00 км. М. Килая попирал. 132,60 км.м. Количество комагат 3 терраса - 6,00 км. М. Котором расположение объектоя долевого строительства, отображнований в графической форму (скумм, цертек) расположение объекта долевого строительства, отображнований в графической форму (скумм, цертек) расположение объекта долевого строительства и отображнований в графической форму (скумм, цертек) расположение объекта долевого строительства и отображнований в графической померенных произвенных постовору (далее - 4,00 км.м.) по выстроительс

существенными изменениями объекта долевого строительства и не считать их варушением гребований окаченся объекта долевого спринетьства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Мингофункционального комплекса, Застройник произформирует Участника до передачи объекта в момент участник уведомлен и согласем с тем, что Фактическая приведениям шопады Объекта в момент передачи от Участнику может остичаться от Проектиой приведенной площади Объекта в команую или в меньшую сторому. При этома, долустивыми именением аполиции предаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменением должения передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменением долженной плошади по сравнению с

- 3.2.4. Ввосить изменених в проектиую документацию и/или в информацию о Застройшихе, с одновременным внесением соответствующих авъемений в проектиую декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, уставовлением завоемом № 214-ФЗ.
 3.2.5. Застройших имеет инше правы, предусмотренные настоящим Договором и действующих предусмотренные настоящим договором.

- порядке и сроид, установленные заковом ле 21-4-4-у.
 3.2.5. Застройник намес иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
 3.3. Участник обизуется:
 3.3. Участник обизуется:
 3.3.1. Выплатить Цезу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3.2. До тосударственной регистрации права собстаенности на Объект е проводить работы, связанные с перепланировкой гереустройством Объекта деленог строительства (в т. ч. волведение межкоминатыва перегоралсь, взязому вося инженерных коммуникаций, электрики, пробляку проемов, ници, борох; в стенах и перевратики и т.а.).
 3.3.3. Не вести реганивную деятельность с использоващием коммертелского обоздачения Застройшим и момертелского обоздачения Застройшим и момертелского обоздачения Застройшим и пользомого и пользомого принядлежения.
 3.3.4. После возрачения сообщения от Застройшила о вводе Миогофукционального комплекса.
 3.3.5. После возрачения сообщения от застройшила о вводе Миогофукционального комплекса объекта перевретност при принядеренностные, пользомине косплуатации о гозовостно Объекта в переим е выгася инчен или перез доверенностные, пользомин косплуатации с отклете бум принять объект в продаже предостоверенной доверенностью.
 3.3.5. Принять Объекта в продаже продаж предостоверенной доверенностные о тектического состоями объекта (в частности, платы за содержаще останивают о объекта (в частности, платы за содержаще выдалежещего савитарного и текнического состоями Объекта (в частности, платы за содержаще применным нест риск случайного повреждения Объекта, в риски помещения о объекта и приня случайного повреждения Объекта, в срижения примень передами.
 3.3.7. Самостоятельно нести не ракходы по частнуващие ремоня и них эксплуации объекта подписания Акта примем-передами.
 3.3.7. Самостоятельно нести не ракходы по частнувщим повымого объекта и доши до ракмунения премененность

- момента подпісавни Ахта приема-передачи, в том числе є дата оформлення одвосторовнего Ахта приема-передачи;

 3.3.7. Самостоятельно нести все расхода по эксплуитации передавневого Объекта и доли в премонта-приществе Міногофункционального комплекса (оплата содержання в ремонта Міногофункционального комплекса оплата коммунальных услуг, содержання придомовой территории и пинае расхода, предхомогренива елістироння эконошельствому с момента оформления Ахти приема-передачи Объекта, в том числе с дата оформления одностороннего Ахти приема-передачи.

 3.3.8. Уведомить Застройцика об пинененти почтового загреса, и других обстоительствах, способнах въвшанть на выполнение обизительство Одговора, содумента в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора, документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора регистрации) Договора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата подписания Договора регистрации Договора по участвення бата подписания Договора документам в представать в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы и подписания Договора документам договора документам договора документам договора документам договора доку

- Статья 4. Цена Договором и действующим законодительством.

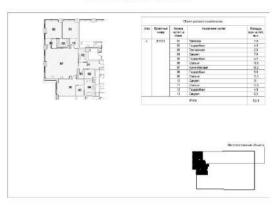
 Статья 4. Цена Договоро в отношении Объекта, указанного в Призножении №1 к Договору, определена Сторонами в размере 80 458 882,00 (Восемьдеста инализонов четыреста интъдесят восемь тъвету восемьств восемь тожет в действором по больта пределати в политу услуг Застройциза.

 4.2. Участинк обичется внести действоем предела в счет оплиты Цены Договору света эскроу дажее «Счет эскроу», опаксоченной расправных средства полученных эскроу-агентном от Участника (Деговента) в счет уплиты Цены Договора, в ценах их перечисления застройших (Зестрой застройших) (Зестефициару) на следующих услевы договора, в ценах их перечисления застройших (Зестрой застройших (Зестрой застройших (Зестрой застройших (Зестрой застрой за счет уплиты Цены Договора, в ценах их перечисления застройших (Зестрой застрой за счет уплиты Цены Договора, в ценах их перечисления застройших (Зестрой застрой за счет уплиты Цены Договора, в ценах их перечисления застройших (Зестрой за счет уплиты Цены Договора, в ценах их перечисления (совращенное вишновраное общество «Сбербанк), местр

к Договору участвя в долевом строительстве
№ 1.C/S/GL/013

от « » 2022 года Приложение № 1

План Объекта долевого строительства



Полинси Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М.
1000	M.II.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А.
Представитель по Доверенности:	M.II.

- 11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подпинных экземплярах, имеющих равную поридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится электронная копих настоящего Договора.
- 11.6. Все працожения к Договору являются его неотъемлемой частью.
 11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформациотся Сторонами в форматиризациональной принципального применений пр

 - 11.8.1. Приложение № 1 План Объекта долевого строительства.
 11.8.2. Приложение № 2 Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу передачи Участвину.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест» Место нахождения: г. Москва. Адрес: 1927о. г. Москва, из тер г. муницивальный округ Хамонияль. Лужиецкая наб. д. 244, стр. 4, технический этак, ком. 77 Почтовый адрес: 1927о. г. Москва, наб. Лужиецкая. д. 2, стр. 81 НИН 2704500277, ОГРИ 1127746/164204, КПП 770401001. ОКПО 09109810 Ресчетный сет МобгО2610580026/3222, окрыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗІШФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся

недвижимости «1 инълофф Фонд с троищенся Недвижимости Б»
Апрес моста нахождения: 125212, г. Москва, Гоновинское пносес, дом 5, корн. 1, этаж 19 пом. 19018.
Почтовый агрес: 125212, г. Москва, Головинское шоссе, дом 5, корн. 1, этаж 19 пом. 19018.
ПВН 7743304530, ОГРН 11977463801388

ПНН 7743304530, ОГРИ 11977463801 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 30101810200000000700 БПК 044525700

Aдрес электронной почты для информирования об открытии номинального evera: akkreditiv@abs premium.ru Aдрес электронной почты для обмена сообщениями: оощениями: o.gransouzinvest@gmail.com.

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

Подписи Сторон:

от Застройщика	/Штрейс А.М.	
Представитель по Доверенности:	M.II.	mripenc A.M.
Участник долевого строительствя Представитель по Доверенности:	М.П.	_/Михальцов С.А.

14

Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/G1/013

от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

Объект долевого строительства передвется Застройшимом Участнику в соответствии с перечием систем ниженерного обеспечения и строительных работ (без выявляения эернозой и частоой от сценки), выполняемых в Объекте золевого строительства (вазрире):

- Окна. Установка окон витряжей со стеклопикотами (без подоконных досок и откосов); Двери. Установка вкодной двери (без откосов) в (межкомнатиме, кухониме и двери в сан. ужны во устанавливаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объёме 1.

- Перитородика. Мексионизтикае, куконимае и перегородки в сануллих выполняются в коменерыка пресправания пересправания и выравнивающих покрытий, а бегопием исполнения.

 Потелен бегопием странненное без отделам и выаравнивающих покрытий, а бегопием исполнения.

 Потелен бетопием среднаемностью без отделам и выаравнивающих покрытий;

 Отовление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки дехоритивных рошёток;

 Регулиторы на установленностью без отделам и выаравнивающих покрытий;

 Водолнябаемие. Завод в картиру груб горовего и конзадного водоснябаемия без разводки по
 помещениям. Околечиям с установки в установки помещениям приводена по контему с при
 Канализаниям. Монтаж с тояков системы канализации в соответствии с проектом, без
 горизопильного разводки по канализации в контакторительного
 Зактуроснябаемие. Установка временного внутрикаютирного электропитка, поквартирным
 заксприческая разводки не выполняется:

 Вентизиция и концинионизоражние. Заводка вентилиционных коробов в картиру без
 разводки по томещениям. Оконечные устройства не установиваются с без
 допомененных оконечные устройства не установиваются с без
 разводки по томещениям. Оконечные устройства не установиваются с без
 разводки по томещениям. Оконечные устройства не установиванизаются. Без приционирование
 внутри квартиры не выполняется:
- внутри квартиры не выполняется;
 Слаботочные системы. Монтаж слаботочного плита без разводки по помещениям.

Подписи	Сторон:

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



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/42

«09» декабря 2022 года

горья Москва

образовать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать правдеовать правд

настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее но тексту — «Тоговора») опласследующем
Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения праве арегция земельный участок (далее — «Земельный участоком) категории веледь земли населениям праве арегция земельный участок (далее — «Земельный участоком) категории веледь земли населениям гализ настройным помером
77-01 00050193, за пра прерыенного использованиям контогольнаям гализ настройны (высотных выстройны)
(2.66). Предоставление коммуниваниях услуг (З.1.1), Бытовое обслуживания (З.3.1), Деложее управления (4.1), Собъекты торгового (протеставленае неигры, горгово-разалевательнае (З.3.1), Деложее управления (4.1), Матегина (4.4), Бытовокам и страховая разгельность (4.5.), Общественное (3.5.1), Деложее управления (4.1), Матегина (4.4), Бытовокам и страховая разгельность (4.5.1), Общественное інтание
(4.65). Служебные правил (4.9), площидь 83 912 -4—103 кал., расположенный по пресуст. Москва, наб.
(4.95). Служебные правил (4.91), площидь 83 912 -4—103 кал., расположенный по пресуст. Москва, наб.
(4.95). Служебные правил (4.91), площидь 83 912 -4—103 кал., расположенный по пресуст. Москва, наб.
(4.95). Служебные правил (4.91), площидь 83 912 -4—103 кал., расположенный по пресуст. Москва, наб.
(4.95). Служебные правил (4.91), площидь 83 912 -4—103 кал., расположенный по пресуст. Москва, наб.
(4.95). Служебные правиленные места правильным правильным правильным пресуставленных пределя информационный пресуставленных пределя участных долевого строительства
для строительства (создания) Митогофунационный предоставления (4.95). Предоставления предоставления (4.95). Предоставления предоставления (4.95). Предоставления (4.95). Предоставленные предоставления (4.95). Предоставления (4.95). Предоставления предоставления (4.95). Предоста

https://grandsoyic.invex.infpl.

1.2. Участник даленов остроительства или Участник – лицо, указанное в преимбуде пастоящего Договора. передающее денежные средства Загоройнику для строительства (сохдания) Могоофукационального комплекся на укловиях Договора и получения в бузущем дрва собственности

3.2.4. Ввосить именения в проектную документацию и/или в информацию о Застройшиме, с одновременным внесением соответствующих поменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установлением Замком № 124-0-3.
3.2.5. Застройших имеет инме права, предусмотренные настоящим Договором и дейстнующим

3.3.1. Участник облучете:
 3.3.1. Вишинтив Цему Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3.2. До тосударственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связныме с перетавировкой переустройством Объекта долегот строительства (в т. ч. вовъедение межкоминтивки перетовном Объекта долегот строительства (в т. ч. вовъедение межкоминтивки перегородок, разводку всех инженеринах коммуниканий, лектрики, пробивку просмом, пиш, борода в стенки и передарнитики и т. з.

 3.3.3. Не вести рекламирую деятельность с использованием коммерческого обозначения застройштах и и могосуму просмом.
 3.3.4. После получения сообщения от дастройштах обоственности.
 3.3.4. После получения сообщения от дастройштах о вводе Миогофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта в порядке в предвуе ввиться шено или через доверенное пипо, полномочия которого долгана бъта подтвеждения ногориштам удетственной доверенной доверением.
 3.3.5. Принять Объекта порядке и срокц, установленные в соответствии со статьей 5 настоящего Договора и подписать лакт приема-передари. Участник становится ответствии со статьей 5 настоящего договора подписать лакт приема-передари. Участник запражения о объекта и приобретает обдательства по оплате всех плаержек по обсетеченно выдалежането самитариют о технического обстужаванию собстранным сохранием помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по технического обстужаванию объекта о обсетеченно вомещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по технического обстужаванию объекта о обстранненных регультато регультати изключающий объекта с обмастна перциемань регультато ременя или эксплуатации объекта с обмастна перциемань ресультато ременя пит эксплуатации объекта с момета выдиленных объекта и приема-передами. В том числе с далы офромменных одностороннего Акта приема-передами.

 3.3.7. Самсстоятельном осети нее выхоль о межение дольном дольстороннего Акта приема-передами.

 3.3.7. Самсстоятельным осети нее выхоль по межение передаваемо

момента подписания Акти приемо-передачи, в ком чем. — с чем. — с чем. — с приемо-передачи по тримо-передачи по темпра приемо-передачи по темпра п

регистрацией Договора в орган, осуществляющий (осударственный вадастровый учет и государственую регистрацию прав. в тетевие 10 (десяги) рабочих двейс даты подпикани Договора, в том чиске представить в укальный форм не необходимые (от Участника) изр регистрации Договора

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные гоящим Договором и действующим эконодительством.

настоящим Договором и дейсизующим законодительством.

Сизтья 4. Цена Договора в норядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношения Объекта, уклаиного в Пракожения №1 к Договору, опредства Сторовами в размере 87 406 690,00 (Воссмыдскит семь миллюнов четарсста шесть ласяч шестьсто левносто рублей 00 конесь, НДС не облагается. Для ценой вланородством медлу Сторовами в вращке, установлениюм приктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного медлу Сторовами в ворядке, установлениюм приктом 4.6. настоящего Договора кономость одного медлу Сторовами в ворядке, установлениюм приктом 4.6. настоящего Договора кономость с одного медлу потагром выпочает и сей финансирование в помещением загрит насториствельство Объекта денежаные средства в спиту услуг Застройшиха.

4.2. Участивк облугста внести денежаные средства в счет оплаты Цены Договора и специальный цет к керку отгараменском у для учета и бокопрования, денежных средств, полученных осрору-агетого от Участняма (Деновисия) в счет уплаты Цены Договора, в целях их перечисления застройших (Бенефициру) на следующих условиях:

4.2.1. Зскроу-агент:

Публичное жанноверное общество «Сбербанк) место

(сокращенное напменование ПАО Сбербанк), место

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

влядельными инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Миогофункциональной комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, состоящий из жилых удиний, офисика удиний, подкомной апостояция и объектом инфраструктуры, сбеней плошадью 324241,6 км м, вопосущения бысть достоящения постоящения объектом пунктер по строительному задесут г. Москва, дужинения на бысть многомногом задесут г. Москва, дужинения на бысть многомногом быть применения па волесть многом участие по строительному задесут г. Москва, дужинения на быть строительному задесут г. Москва, дужинения на подражения применения задестоя участи до дужинения и метером дожность на применения задестоя в дожность дожность дожность дожность дужинения застроительства. Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, Объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение (Квартира), подлежащее передаче Участинку задеом строительства, объект – жилое помещение в состав укаленного ментам строительства: Кориус С2

9так 7

Проективай помер С2442.

Этаж. 7 Проектный номер: C2/42 Общая площадь: 126,30 кв.х Жилая плошадь: 45,30 кв.м. Количество комнат: 3 Терраса – 0,00 кв.м.

Количество комнят: 3
Терраса – 0,00 км. м.
Таконда комнят, помещений яспомогительного использования, террас, сведения об этаже, из котором расположен Объект и изан Объекта доленого строительства, отображнощий в графической форме (схома, чертка) расположение по отношение друг к другу частей являющегося объектом Магофункциональной комнят, помещений ясимогительного использования, террас), местоположение Объекта доленого строительства из этаже в строищеном Миогофункциональной комплекс, опредстаенные в соответствии с проектной домументацией на Миогофункциональной комплекс, опредстаенные в соответствии с проектной домументацией на Миогофункциональной комплекс, опредстаенные в соответствии с проектной домументацией на Миогофункциональной комплекс, опредстаенные в соответствии с проект применением поизкающего комфенциента) опредстаенного и завершения строительства в жегизумащию. Определение фактической приведенной площади Объекта осуществляющего плава Инсторумационального комплекса в осответствии с осответствии по существляющим выдестромае работы. Обеекта (мерян фактической приведенной площади Объекта и / или его частей в технической проектающим порежения проектающим проектающим

11.6. Все працюжения к Договору являются его неотъемленой частью.
11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформациотся Сторонами в форме подпительных согламений, подписываются угольномоченными пишми и подпоскат государственной

страции. 11.8. Приложения:

привожения:
 Приложения № 1 – План Объекта долевого строительства.
 Приложения № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу лереами Участника.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройшик:
ООО «СЗ Грандсоюнивест»
Место нахождения: г. Моская.
Адрес: 19270, г. Моская.
Адрес: 19270, г. Моская.
ил. учинильный борут Хамовинки, Лужиенкая
ил. д. 24. стр. 4. технический этик, ком. 77
Почтовый парес: 19270, г. Моская, илб.
Лужиецкая, д. 2-стр. 81
ИНН 770402677, ОГРН 1127746164204,
КПП 770401001, ОКПО 09109810
Респетитый сеть ЖоЙО72810538000263222, озкр КПП 770401001, ОКПО 09109810
Расчетный счет №4070281053800263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участинк долевого строительства: ООО «Типькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ ведважимости «Типькофф Фоид Строишейся Незвижамости I» Апрес места нахождения: 125212, г. Москиа, Головинское шоссе, дом 5, корп. 1, утаж 19 год 10018

пом.19018.

Адрес электронной почты для информирования об открытии номина счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сооблюдивать!

Участних долевого строительства Представитель по Доверенности:

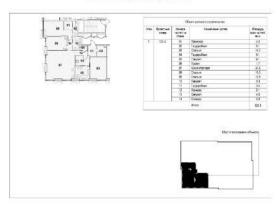
Адрес электронной по-r.muchipov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

Подписи Сторои:

от Застройщика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ МП /Михальцов С.А./

я в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/42
от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон

от Застройщика Представитель по Доверенности: MIL Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: M.II.

15



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

«09» декабря 2022 года

оби ство с ограниченной ответственностью «Специализированной экскабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный экстройник
Грандсоювивнест» (ООО «СЗ Грандсоюнивнест»), место нахождения: 19270, г. Москав, вилерлмунипипальный округ Хакования. Дужаецкая наб. д. 24. стр. 4, технический этак, ком. 77, ОГРН

112774614204, ИВНН 770462077, КПП 70401001, именуемое в дальнейные «Застройным», в зине
Штерей смины Михайловиы, действующей на основании Доверенности, удоствередаюб о3.11. 2022

года Гонгаровым Ф. Ю., взгариуском города Москавь зарегистрированной в ресстре за № 77778—4772022-13-116, с одной стороны и

Общество с ограниченной ответственностью «Тиньхофф Канита» Д.У. Закрытым наельям
инместиционным фодцом педвиканости «Тиньхофф Фолд Строящейс» Педвижающей в 15212 г. м болева, Толовинское шоссе, дом. 5, мори. 1, этак 19, пом. 19018),
зарегистрированное Мекрийонной инвексифие Федеральзой вызотовой службы № 46 по г. Меская

13.06.2019 год, ОГРН 11977463801388, ИВН 7743804580, правила двеорительного управления ШПО

пецвиклимести «Тинькофф Фолд Строящейс» Недвиключент 16 (датее — Фонд) эврепістрировання

Вапков Россія (17.11.2022) в ресстре за № 1818, именуемое в дальнейные «Уучаствик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» или «Участвик» пли дверенностринования, действующее на основания

доверенности от «21» сетягубар 2022 года, удостоверенной Азичтриянов Георича Спиновичем, при совместном утоминании правенность (дваее по тексту » «Договор») о инжеследующем

при совместном утоминании правление «Стеронны», а по отдельнысти — «Сторона», аккночиты

пра совместном утоминании правенем стеронны», а по отдельнысти — «Сторона», аккночиты

пра совместном утоминании правенем стеронны», «Договор») о инжеследующем

Стата 1. Обществолюжения

Статья 1. Общие положения

налисе по техну — заков и техну — участника долевого строительства дижентельства (создания) Многофункционального комплекса поттверждают спелующие документы: 1.1.1. Право Застройщика на привичение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса поттверждают спелующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на спроительства об 77-01-00-087-2022 от «20» окимбра 2022с, выдотное Комплекса окумента в Единой информациональ системем эксплираю. 1.1.1.2. Просетника документа в Единой информациональное системем эксплираю перионельства Андри-Индерственного предъеждения в Единой информациональное системем эксплираю информациональное системем эксплираю информационального документа в Создания) Многофункционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собственности

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передвется Застройщиком Участинку в соответствии с перечнем систем изданерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отденда), выполняемых в Объекте долевого строительства (ваартире):

чистовой отдельні, выполняемых з Объекте долевого строительства (квартире):

- Окна, Установка оком'в штражей со стеклопавстами (без додововных досок и отвосов):

- Дверя. Установка оком'в штражей со стеклопавстами (без додововных досок и отвосов):

- Дверя. Установка оком'в штражей со стеклопавстами (без додововных досок и отвосов):

- Нерегородки. Межкованизма укуменные и перегородки в свяулала выполняются в объеме 1 нем строительного в объеме 1 нем стеклопавстами. В святотных в святотных в постановки досок и объеме 1 нем стеклопавстами в святотных в постановки декоративных решёгок;

- Полька. без отдельні, гідроизоващим и выравшивнопцих докрытий, в бетонисм неполненний. - Полька без установки декоративных решёгок;

- Отовление. Установнависть от установка подвеження без установки декоративных решёгок;

- Вузагонабажение. Закод в квартиру турб горчего и коподвого водоснабажених без разводах из номененного. Комеченые установка пристем в установки досок в квартиру строительных приборов.

- Канализания. Монтаж стоков с петемы кванитающи в соответствии с проектом, без торизовками до квартире и без у резпамых вомоченых приборов.

- Электро-свябжение. Установка в доленного в кутриказартирного электрошитка, поквартирны заветрическия размощки выколюченого в квартиру без разводки в констиненты примененных коробов в квартиру без разводки в квартиру без разводки по номещенных Консечны. Установка в витимационнамиск. Кондиционирование вкугри квартиры не выполняется;

- Вентимиция и квартиру без разводки в помощенных коробов в квартиру без разводки по номещенных Консечны. Установка вентиминовнаются. Кондиционирование вкугри квартиры не выполняется;

- Слаботочные системы. Монтаж слабогочного щити без разводки по номещенных меженнами.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/IIITpefic A.M./	
CT - ■ CT SQL (10 D ST ST	M.II.	
Участник делевого строительства	/Михальцов С.А./	
Представитель по Доверенности:	M.II.	

16

влядельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

комплексе

1.3. Маюгофункциональный комплекс - Амягофункциональной комплекс общественно-жилого памизмення, состоящий из въздаждене фонелах зданий, подгамай възстоящих и объектов информатурувы, с польемной автостоящих и объектов информатуруры, с польемной автостоящих и объектов и объектов информатуруры, с постав Миогофункционального комплекса.

Общам попирадь - 1881/7 б. въм.

Материал наружных каменнах мажеривамо кцириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных предерам объекта - С монолитивым железобетонным каркасом и степами из менюмограмых каменнах мажеривам сцириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных паменнах мажери з годириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных паменнах мажериам з годириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных паменнах такжей з годириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных каменнах мажерам з годириту, керамитеские камин, блоки и др.)

Материал портажных помененся былово.

1 деятоста в камента портажных постав объектор и комплектиру портажных также.

1 деятоста в камента и комплекса и комплекса и комплекса в комплекс

Mno

существенными изменениями объекта долевого строительства и не считать их варушением гребований окаченся объекта долевого спринетьства.

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Мингофункционального комплекса, Застройник произформирует Участника до передачи объекта в момент участник уведомлен и согласем с тем, что Фактическая приведениям шопады Объекта в момент передачи от Участнику может остичаться от Проектиой приведенной площади Объекта в команую или в меньшую сторому. При этома, долустивыми именением аполиции предаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменением должения передаваемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменением долженной плошади по сравнению с

- 3.2.4. Ввосить изменених в проектиую документацию и/или в информацию о Застройшихе, с одновременным внесением соответствующих авъемений в проектиую декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, уставовлением завоемом № 214-ФЗ.
 3.2.5. Застройших имеет инше правы, предусмотренные настоящим Договором и действующих предусмотренные настоящим договором.

- за торкше и сроки, уставовленные заковом ле 21-ммг.
 за торки сперобиц менет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим заководательством.
 за учестник обизуется:
 за торки на предусмотренные правидуе, уставовленные Договором.
 за торки предусмотренный регистрации права собственности на Объект е проводить работы, связанивые с перепланировкой гереустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. вопецение межкоминатывых перегородко, развозму вож инженерных коммуникаций, электрики, проблак, связанивые с перепланировкой гереустройством Объекта долевого строительства (в т. ч. вопецение межкоминатывых перегородко, развозму вож инженерных коммуникаций, электрики, проблеку проемов, ници, борох да стенах и перекраритики и т.д.).
 за тенах и перекраритики и т.д.).
 за тенах и перекраритики и т.д.).
 за тенах и побрастоя питегистратывой обственности.
 за тенах и по объектоя интегнестратывой обственности.
 за тенах и по объектоя непрекраритики по застройцика о наоде Миотофукционального комплекса выстратичных обстратуряться при тоговности Объекта к предраге вактыля итими или пере разворенности.
 за тенах и по объекто в передраге предка прекратуря с при тенатичности при тенатичного должных быто по телатичности.
 за тенах и подписать дакт подтверждены моториально удостоверенной доверенностью.
 за тенах и подписать дакт приме предваге предмен при тенатичности ответственным за технического состоями Объекта (в частности, платы за содержаще объекта).
 участних становить мотору за текнического состоями Объекта (в частности, платы за содержаще постания коммунатальном участностью по текнического состоями Объекта (в частности, платы за содержаще объекта).
 участних несет риск случайного повреждения Объекта (в объекта) и смомента подписаты в текническому обстумавание но охране объекта и момента подписаты в объекта подписания дата вом

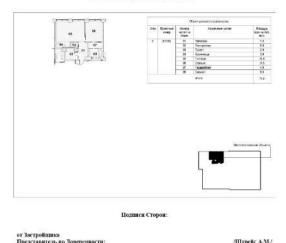
момента подпісавни Ахта приема-передачи, в том числе є дата оформлення одвосторовнего Ахта приема-передачи;

3.3.7. Самостоятельно нести все расхода по эксплуитации передавневого Объекта и доли в премонта-приществе Міногофункционального комплекса (оплата содержання в ремонта Міногофункционального комплекса оплата коммунальных услуг, содержання придомовой территории и пинае расхода, предхомогренива елістироння эконошельствому с момента оформления Ахти приема-передачи Объекта, в том числе с дата оформления одностороннего Ахти приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройцика об пинененти почтового загреса, и других обстоительствах, способнах въвшанть на выполнение обизительство Одговора, содумента в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора, документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора регистрации) Договора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата подписания Договора регистрации Договора по участвення бата подписания Договора документам в представать в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы и подписания Договора документам договора документам договора документам договора документам договора доку

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

План Объекта долевого строительства



редставитель по Доверенности:	/Штрейс А.М./
1600 %	M.II.
частник долевого строительства	/Михальцов С.А./
редставитель по Доверенности:	M.II.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу пепедаци Участнико.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

астройщик: ОО «СЗ Трандеовонивест» весто нахождения г. Москва, вилер, г. муниципальный круг Хамовинки, Луханенкая наб., д. 2/4, сгр. 4, скинеский тумак, ком. 77 потговай адрес: 119270, г. Москва, наб. укужненкая, д. 2, сгр. 81 ВИН 7904802677, ОГРИ 11277/6164204, ПИТ 79040100, ОКПО 09109810 исчетный счет № 6070281053800263222, открыт поаряллелении: ПАО Сбербик	Участник долевого строительства: ООО «Тапькофф Капистал» Д.У. ЗППФ педивалмости в Тапькофф Фоц Строиней Неанижимости Бъ Адрес мета накождения: 125212, г. Москва, Головинское пюссе, дом 5, корп. 1, утаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, головине поссе, дом 5, корп. 1, утаж 19 пом. 19018. НВН 74330430, ОГРН 11977463801388 КПП 774301001 ре: 49701810200000001964 в АО «Райффийгенбинс», г. Москва вес 3010181620000000700 БПК 044525700
адрес электровной почты для шиформирования б открытии номинального счета: kkreditiv@abs premium.ru upec электронной почты для обмена ообщениямя: oo.gransouzinvest@gmill.com.	Адрес электронной почты: r.muchipov@finkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13
Подписи С	горон:
Застройшима ведставитель по Доверенности:	/IIIrpelic A.M./
настник долевого строительства редставитель по Доверенности:	Михальцов С.А./ М.П.

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

14

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

Объект долевого строительства передвется Застройшимом Участнику в соответствии с перечием систем ниженерного обеспечения и строительных работ (без выявляения эернозой и частоой от сценки), выполняемых в Объекте золевого строительства (вазрире):

- Окна. Установка окон витряжей со стеклопикотами (без подоконных досок и откосов);
 Двери. Установка вкодной двери (без откосов) в (межкомнатиме, кухониме и двери в сви. узны ве успаваживаются;
- Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объёме 1

- Нергізородки, Мехховінатные, куконные і перегородкі в свізулля выполняются в солемераці і Пергізородкі, мехсовінатные, куконные і перегородкі в свізулля выполняются в солемення праві і пробести перегородкі праві пр
- внутри квартиры не выполняется;
 Слаботочные системы. Монтаж слаботочного прити без разводки по помещениям.

Подписи Сте	орон:
от Застройщика	
Представитель по Доверенности:	/III rpelic A.M
	М.П.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А
Представитель по Доверенности:	M.II.



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

«09» декабря 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройник Грандсоюзивнест» (ООО «СЗ Грандсоюзивнест»), место вахождения: 119270, г. Москва, вилерл, муниципальный округ Хановинки, Лужаенкая наб., д. 24, стр. 4, технический этак, ком. 77. ОГРН 1127746164204, ПВН 7708062077, КПП 7704010101, именуемое в дальнейшем «Застройник», в ливе Штрейс Авны Михайловиы, действующей вы основании Доверсияюсти, удостоверский 03.11.2022 года Гонгаровым Ф. Ю.; визариусом города Москвы, зарегистрированной в ресстра за 7 77780-и177- 2022-13.116, с одной стороны и

2022-13-116, с одной сторонка и
Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Канитал» Д.У. Закрытым пасвым
инвестиционным фонцом педвакатмости «Тинькофф Фонд Строишейс» Недвакамости в (место
изкождения 152212, г. Москва, Толовищесье поссе, пом. 5. корм. 1, уляк 19, пом. 19018),
заретистрированное Мекарайонной писпекцией фокраральной вызестовой студабы № 46 по г. Москве
13.06.2019 года, ОГРИ 11977463801388, ПИП 7743304530, правила дверительного управления ЗППО
ведикамости «Тинькофф Фонд Строищейся Недвикамости в (далее —Фонд) заретистрированы
Банкова России 15.11.2022 в ресстре в № 5183, вменуевное в дальнейшем «Участник» пли «Участник»
довено с троительства», в шим Билькольнов Серге а Алескацировача, вействующего из остоявляю
доверонности от «21» сентябра 2022 года, удостоверенной Хачитурином Георгием Санвеновичем,
при совместном упоминания поверенные «Стороно», а по отцельности — «Сторона», а по отцельности — «Сторона», а при совместном упоминания померенные «Стороно», а по отцельности — «Сторона», а на отцельности — «Сторона», а какточки инстанций Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту — «Договор») о вижестедующем

1.1. Застройник — юридическое пиропленьстве (двиее по тексту — «Договор») о нижестведующем
1.1. Застройник — юридическое пило, повемие на праве аренты земельный участок (далее — «Земельный участок») эктегории земель пасевеннях пунктов, с кадастройны померов (далее — «Земельный участок») эктегории земель пасевеннях пунктов, с кадастройны померов (2.6). Предоставление коммунальных услуг (3.1.1). Баговое обелуживание (3.3). Амбунаторнаопильническое обслужавание (3.4.1); Донокланое, вызманьсе и среднее обпесе образовательные (3.5.1); Деловое управления (4.1); Объекты торговы терговые рентры, торгово-разкражательные пентры
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве, наб.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве,
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве,
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут. Москве,
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 912 √- 103 въз. расположенный по аресут.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 012 √- 103 въз. расположенный по аресут.
(4.6); Служебные гараки (4.9), площадь: 83 012 √- 103 въз. расположенный по аресут.
(4.6); Служебные гараки

комплекса.
1.1. Право Застройника на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофунктивопального комплекса подтверждают спелующие документы:
1.1.1. Разрешение на ствроинельство № 77-01-026487-2022 от «20» оклабря 2022с, выдотное Комплекса осударственного спроинельство в Моголь Абоска.
1.1.1.2. Просенных дексирация, размещена в Единой информационной системе эксплуационного ствроительного выполнять информационного системе экспроинельствов в Изра-Умаси дом.рф. д выскумента в Единой информационного системе экспройцика: https://grands.ovic/mexi.nlps/.

спероиневаслены: примежений прим

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности в задельцев павестационных паса Фозда на Объект при условии заключения между Участником и Застройшимом соответствующего договора вы оказание услуг.
3.2.4. Впосить изменения в проектирую документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновреженным ввесением соответствующих изменений в проектирую декларацию и опубликованием их в порядки и сроку, установлением Законом № 244-03.
3.2.5. Застройшим имеет иные права, предусмотренные пастоящим Договором и дейстнующим законовительном.

в порядке и сроки, установленные заменения предусмотренные пастоящим Договором и деистировамых законадительством.
 3.3. Участник обизуется:
 3.3. Рачстник обизуется:
 3.3. Выплатить Цезу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3. 1. Выплатить Цезу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3. 2. По гозударстнений ренистрации права собственности на Объект и проводить работы, связанные с переглавировкойтереустройством Объекта золекого строительства (в т. ч. возведение межакомиятика преегородне, завъжну в меж инжеверных коммуникаций, въектрики, пробляку проемов, ници, бором в стенах и перекратики в т. т.).
 3.3.3. Не вести рекламиро деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройщика и мемоструктицию объекта к перекратика.
 3.3.4. После получения сообщения от Застройцика о вволе Многофуккциямильного комплекса косплуктацию и готовности Объекта к передуска преме автиска инсил или верез двереннос типо, волномочни косторого должны быть подтверждены ногаринально удостоворенной дверенностью.
 3.3.4. После получения сообщения от Застройцика о вволе Многофуккциямильного комплекса косплуктацию и готовности объекта к правильного комплекса.
 3.3.5. Принять Объекта в порядке и сроки, установленные в соответствии со стать б 5 пастовинго Объекта (в частности, платы за содержание объекта) и применения объекта (в частности, платы за содержание помещения, объекта (в частности, платы за содержание помещения, объекта на приема-передачи, Участник становится ответственным за доминения в премы помещения допостороннего Акта приема-передачи.
 Участник несет риск случайного побъекта (в цастности, платы за содержания в доминения в доминения подпостороннего Акта приема-передачи.
 Заб. Самостоятна объекта в доминения подпостороннего Акта приема-передачи.
 Участник станов

приеми-передачии. За 3.7. Самостоятельно вести все расходы по эксплутатили передавлемого Объекта и доли в Общем полуществе Миогофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса (оплата содержания и ремонта Многофункционального комплекса (оплата коммунальных услуг, содержания придомовой горонгории и винае расходы, предусмотрешные аействующим законадательством) с момента оформления Акта примон-передачи Объекта, в том число с даты оформления односторонието Акта примон-передачи.

3.3.8. Унедмонит Застройнцика об изменении почтомого садреса, и других обстоительствах, способных поапшта на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передакт Застройнцику не необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (инти) рабочих дней с даты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрации Договора по учиственную регистрацию прав в тесячие 10 (достии) рабочих днейе даты подписания Договора по числе представить в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрация Договора документы.

документы.
3.3.10. Участинк долевого строительства почет иные права и обязанности, предусмотренные пастоящие Договором и действующим законодительством.

Статья 4. Исна Договорам и день плующим законодительством.

Статья 4. Исна Договора в отношении Объекта, уклазаного в Празожения №1 к Договору, определена Сторонами в размере 49 313 885,09 (Сорок денаты миллионов денаться тривалильтьсям воссым сот патьяски руболей до колеск), НДС не облагается. Для целей зашкоросчете закадатився метра фактической привыденной пионали составляет 620 047.83 (Шестьог дващиль тыкжу сорок смерубней 83 конейки). НДС не облагается. Для Стемей зашкоросчете закадатився метра фактической привыденной пионали составляет 620 047.83 (Шестьог дващиль тыкжу сорок смерубней 83 конейки). НДС не облагается. Целя Достовор актичества с есбе финанцирования и номещение заграт на строительство Объекта и денежные средства на отдету услуг Застройщика.

4.2. Участник облугства внести дениженые средства в счет отдаты Цены Договоря на специальный счет эккроу, экключаемому для учета и бозкурования денежных средств, полученых Эскроу-агентом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в цетях их перечисления Застройщику (Бенефицииру) на следующих условиях:

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

владельными внаестниционных паев Фонда на жилое помещение в этом Маюгофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Мясгофункциональный комплекс общественно-жилого вызмаения, состоящий и эконых завиній, офисика завиній, подтемной вноготовких и объектов пакраструктуры, с подвенной автостоянкой и объектов пафраструктуры, с подвенной автостоянкой и объектов пафраструктуры, с подвенной автостоянкой и объектов пафраструктуры, общей плошадью 32424.6 км, вовнодныйй Застройцизми и расположенный в беметыйном участке по строительныму задесут г. Москва, Пультенная паб., ва. 24.

Многоквартиринай дом - Корпус № Е, трехсекционное жилое кдиние переменной экакности г. Объектов подпеценном общественного выпинеения, яходящее в остав Многофункционального комплекса.

Общим поподарь 21285 б. било.

Материал варужанся стен и харака объекта - С мовоситивы железобетонным каркасом и стенном тиментири выпользу при учаственного подпеценного подпеце

Количество комнат: Терраса – 0,00 кв.м. Площадь компат, т

Количество комдат 2
Терраса — 0,00 ж. 1940 ж

11.4. Договор подписывается представителями Застройшика и Участвика, подлежит государственной регистрации и считается выключенным с момента такой регистрации. С момента вътупления Договора в силу все предългущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают силу.
11.5. Пастоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных эксемпларах, паекопих равную юрицическую силу, по одначения и договоренности прав хранится электронная кония инстомието Договора.

11.6. Все прадожения к Договору являются его неотъемленой частью.
11.7. Любые изменения и деполнения к Договору оформациста Сторолами в формовительных соглавлений, компленамого укономоченными пациам и подъежат государственной дополнительные можения:

11.8. Приножения:

11.8.1. Приножение № 1 — План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приножение № 2 — Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дигу передачи Участинку.

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест» Место нахождения: г. Москва. Апрес: 119270. г. Москва, вы тер.г. муниципальный округ Хаковенка, Лужанская квб., д. 2⁴4, стр. 4, технический этак, ком. 77 Почтовый агрес: 119270. г. Москва, ввб. Лужанская, д. 2-стр. 81 ПНН 7704802677, ОГРН 1127746164204, УКП 27049010. ОКПО 20106218

KIIII 770401001. OKIIO 0 09810

кант / 70401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Участинк доленого строительства: ООО «Тинькофф Канигал» Д.У. ЗПНФ недвижимсти в Тинькофф Фоца Строишёгок Недвижимсти 15 марся, 155212, г. Москва, Головинское поссе, дом 5, корп. 1, утиля 19 пом. 19018. Почтовый агрен: 125212, г. Москва, Головинское поссе, дом 5, корп. 1, утиля 19 пом. 19018. Почтовый агрен: 125212, г. Москва, Головинское поссе, дом 5, корп. 1, утиля 19 пом. 19018. ПНН 743304530, ОГРН 11977463801388 КПП 743304530, ОГРН 11977463801388

КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для информира об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена

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

Подписи Сторон:

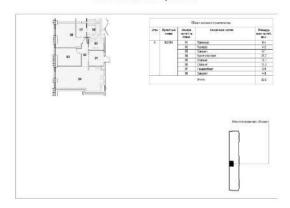
от Застройщика Представитель по Доверенности: /III rpelic A.M./ /Михальцов С.А./ М.П. Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

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

я в долевом строительстве № LC/S/ML/064 от «09» декабря 2022 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу передачи Участнику

План Объекта долевого строительства



Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Ловеренности:	/Hrpeñc A.M.	
	M.II.	
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А.	
Представитель по Доверенности:	M.II.	

Подписи Сторон:

Объект долевого строительства передлегся Застройником Участнику в соответствии с перечем систем инкенервего обстречения и строительных работ (без выполнения чистовой отделен), выполняемых в Объект долевого строительства (вакратире):

Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и

Окла. Установка окон/энгражей со стеклонакетами, оконицые откосы выровнены и оштужатурезка;
 Двера. Установка иходной двери в общем объеме проекта, двершые откосы выровнены и оштужатурезка (без масклонатвых, кухонных и ныжх дверей);
 Перегородки, Межкаригрифые степы, междомитивые, кухонные и перегородки в санулаку возватель, выровнены, готовы пол чистопую отделку;
 Памы. Полы тоговы к укадаму финишного напольного нокрытив. Выполнен выравнивающий сыой, гидрогиоляция можрых помещений;
 Потолька. Потолы выполнены и т КЛ, выровнены, полутогожены под покраску;
 Отнольение. Установлена разводам горячего и кололого водоствябжения без установки передоктивных решёгок;
 Валоснайжение, выполнена разводам горячего и кололого водоствябжения без установки оконечных приборов и инсталивший;
 Камализация можрам, образода окрачающим приборов и инсталивший;
 Энектронайжение. Установлена визращения устройсти;
 Энектронайжение. Установлена визращения устройсти;
 Вентальния и кондиниснирования до ввода в карпиру в общем объеме гроекта. В пределях карпиры в кондиниопрования до ввода в карпиру в общем объеме гроекта. В пределях карпиры в кондиниопрования и отколь кондавиления вирективной и вытижной вентимний и кондиниопрования и отколь кондавиления в пределях карпиры в запольстном пространстве перегодения виректым быков кондиннопрования устройстю решегох вентимний и кондиниопрования пределях выпользения карпирам устройство решегох вентимний и кондиниопрования пределях карпиры в собъекта долженого строительств.
 Объекта долженого строительственнях
 Съвбеточныме системы. Выполнен монтаж слаботочных сегей с установкой слаботочного системы. Выполнен монтаж слаботочных сегей с установкой слаботочного питах их посъеменнях вартиры и услугим достума с сеги (в теперато, Телевновной праменнях предосторных питах на посъеменнях вартирам.

/Штрейс А.М./ M.II. /Михальцов С.А./ М.Ц.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/65

город Москва

«09» декабря 2022 года

горья Москва

образовать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать правдеовать правд

- Статья 1. Общие положения

 1.1. Застройник юридическое дипо, имеющее на праве ареиди земельный участоко) датегории вемель земли выседники пунктов, с вадистровым номером 77:01.0005019-3, вид върешенного использование могоотользана жилае ластройка (высотная метройка) (26): Предоставиение коммунальных услуг (3.1.1); Бытовее обслуживание (3.3); Амбунаторнополикиническое обслуживание (3.4.1); Дописование, пачальное и среднее общее образование (3.5.1);
 Демоке управление (4.1); Объемля торговани (гортовье пентры, гортово-разовательные неприкомплексы) (4.2); Матачины (4.4); Битоводы, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.6); Служебные гаркам (4.9), изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.9); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.9); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.1); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.1); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.1); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.6); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.6); Служебные гаркам (4.9); изопады, 83 912 9-1 03 км. дастовоженный по дресут. Москва, наб.
 (4.6); Служебные гаркам (4.9); изопады (4.9); изопады
- (далее по генсту «Заком № 214-Ф3»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

 1.1. Право Застройцика на привлечение денежных средств Учислияха доленого строительства или строительства сполация) многофункционального комплекса полтируация спецуонального комплекса полтируация спецуонального могофункционального комплекса полтируация спецуонального комплекса подърженных спецуонального спецуонального комплекса подтируация (по 20% оказыбря 2022., выбатное Комплекса оказываються с по 20% оказыбря 2022., выбатное Комплекса оказываються с по 20% оказыбря 2022., выбатное комплекса по 20% оказыбря 2022., выбатное комплекса оказываються с по 20% оказыбря 2022., выбатное комплекса оказываються с по 20% оказываються с предыственных образываються с предысовает на 20% образываються предысовает по 20% оказываються предысовает по 20% оказываються предысовает по 20% оказываються по 20% оказ

владельцами инвестиционных наев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

владельными вниестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом миногофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс обществленно-жилого намачения, состоящий ги жилих уданий, офиценах храний, подхваной ангостоякий и объектом инфраструктуры, с подъемной автостоякой и объектом инфраструктуры, облей пиоцидары 334241,6 км м, вопождикий Застробликом и расположенный из Земесьном участие по строительному адресу г. Москва, Пульянения наб. ва. 2 км — Корпус № С2, односеждившию, 17-ти этижное жилие хм дресу г. Общая площать — 12696,4 км м. Материал наружних степи и кумка собъекта - С монолитивым железобетонным каркасом и степами из меняющующих степ и кумка собъекта - С монолитивым железобетонным каркасом и степами из меняющующих степ и кумка собъекта - С монолитивым железобетонным каркасом и степами из меняющующих степ и кумка собъекта - С монолитивым железобетонным каркасом и степами из меняющующих степ и кумка собъекта - С монолитивым железобетонные. Клас энергоофективности – А Сейсмостойность — нате е башов.

Этажность — 17 издремных этажей + 2 подремных этажа.

одности в степной сейскогойского, мене 5 балиса.

Объект доленов участных участной сейскогойского, мене 5 балиса.

Объект доленов участных участной сейскогойского строительства.

Объект доленов строительства, Объект доленов мучения Застройником Разрешения на ввод в эксплуатацию Мистофункционального комплекса и эксаришее в состав указанного Мистофункционального комплекса.

Основные характеристики Объекта доленого строительства.

Основные характеристики Объекта доленого строительства.

Корпус СС Этаж. 11
Проектный помер: С2/65

Общая площада. 85,00 кв.м.

Жазая понада. 38,500 кв.м.

Калик понада. 30,70 кв.м.

Количество комял: 2

Теркас. – 0.00 см.

Проективый померс С2065

Общая полидае. 35,90 кв.м.
Жилая полидае. 35,70 кв.м.
Колписсто комент. 2
Терраса — 0,00 кв.м.
Площадь коннат, помещений вспомогительного использования, террас, сведения об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долеоного строительства, отображдощий в графической форма (схама, фотрас) расположения бобъекта долеоного строительства, отображдощий в графической форма (схама, фотрас) расположения (коминат, помещений испомогительного использования, террас), нестоположение объекта долеоного строительства изположность объекта долеоного строительства изположность объекта долеоного строительства из также в строищеном Многофункциональный коминаться, узажана в Приложении № 18 и вистовном уделением Ангонофункциональный коминаться, узажана в Приложении № 18 и вистовном уделением — «Перектная приведенная площадь»).

Адрес, фактическая приведенная площадь»).

Адрес, фактическая приведенная площадь») жишлех, вспомогательнах помещений, гальже террае (с распольжения помеждения) определенная помещений, гальже террае (с распольжения помеждения) определенная помеждения в примежения помеждения и помеждения помеждения и помеждения помеждения и помеждения помеждения и помеждения помеждения помеждения помеждения помеждения и помеждения помеждения и помеждения помежд

- 3.2.4. Ввосить изменених в проектиую документацию и/или в информацию о Застройшихе, с одновременным внесением соответствующих авъемений в проектиую декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, уставовлением завоемом № 214-ФЗ.
 3.2.5. Застройших имеет инше правы, предусмотренные настоящим Договором и действующих места предусмотренные настоящим договором.

- порядке и сроид, уставоласевые заковою ле 21-мм-2.
 3.2.5. Застройних намес иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
 3.3. Участник обязуется:
 3.3. Участник обязуется:
 3.3.1. Выплатить Цезу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3.2. До тосударственной регистрации права собстаенности на Объект е проводить работы, связанные с перепланировкой гереустройством Объекта деленог строительства (в т. ч. волведение межкоминатыва перегородко, развозму вож инженерных коммуникаций, электрики, пробляку проемов, ници, борох д в стенах и переврантики и т.а.).
 3.3.3. Не вести регланирую деятельность с использоващием коммертелского обоздачения Застройшим и момертелского обоздачения Застройшим и момертелского обоздачения Застройшим и пользоващим хоммуникаций, электрики, произвольных выстратувацию по вноеде Миогофуккционального комплекса, а также привядлежении Застройшим дистромуним согранирова должного должных в поряжения сообдения от застройшим о вводе Миогофукционального комплекса, в также привядлежения Застройшим пользоващим коспоратор должных быто объекта в предвен дострожного должных быто по тоговностно Объекта в предвен достоверенной дверенностью.
 3.3.4. После волучения сообдения от застройшим о вводе Миогофукционального комплекса покажения коспорации и готового должных бытомуним пользования котового должных бытомуним пользования пользования подписать дак падета бытоминето с дата объекта подписать Акт приемы-передачи.
 3.3.5. С момента передачим Объекта (в частности, падта за содержание волячным нест риск случайного повреждения Объекта (в объекта) и участник передачания объекта на приемы-передачи.
 3.3.6. С момента передачания участника подписать подписать момерта побъекта подписать в момертами объекта подписать в момертами объекта подписать подписать объекта подписать подписать подписать подписать подписать подписать подписать подпис

- момента подпісавни Ахта приема-передачи, в том числе є дата оформлення одвосторовнего Ахта приема-передачи;

 3.3.7. Самостоятельно нести все расхода по эксплуитации передавневого Объекта и доли в премонта-приществе Міногофункционального комплекса (оплата содержання в ремонта Міногофункционального комплекса оплата коммунальных услуг, содержання придомовой территории и пинае расхода, предхомогренива елістироння эконошельствому с момента оформления Ахти приема-передачи Объекта, в том числе с дата оформления одностороннего Ахти приема-передачи.

 3.3.8. Уведомить Застройцика об пинененти почтового загреса, и других обстоительствах, способнах въвшанть на выполнение обизительство Одговора, содумента в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора, документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата по дисковора регистрации) Договора документам в течение 5 (или рабочих диейс дата подписания Договора регистрации Договора по участвення бата подписания Договора документам в представать в указанный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы и подписания Договора документам договора документам договора документам договора документам договора доку

- Стятья 4. Цена Договора в порядок расчетов

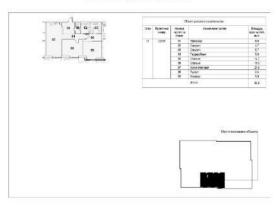
 4.1. Цена Договора в отношения Объекта, укальниото в Прыхважния МІ к Договору,
 определена Сторонамия развичере 12 68 576.00 (ППетьдаем поли миллиов двести пистъплести пистъплест
- 3-стройшиха.
 4.2. Участник обизуется внести денсживые средства в счет оплаты Цены Договоря на специальный счет эксроу, открываеський в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эксроу (сапсе «Счет эксроу»), выключаемому для учета и бакокпрования денежных средств, полученных Эскроу-агентом от Участняма (Дековента) в счет уплаты Цены Договора, в ценах их перечеления застройших у Еспефаплару) на следующих условиях:

 | 4.2.1. | Эскроу-агент: | Публичное вкционерное общество «Сбербанк Россшь» (сокращенное написнование ПАО Сбербанк), место |

Приложение № 1 к Договору участия в долевом строительстве
№ LC/S/HL2/65

от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Полинси Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М
представатель по доверенности.	M.II.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.А

- 11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемленой частью.
 11.7. Любые изменения и дополнения к Договору оформациятся Сторонами в форменительных согламений, подписываются уполномоченными плицым и подпежат государственной
- регистрация.

 11.8. Припожение:

 11.8.1. Припожение:

 11.8.2. Припожение:

 11.8.2. Припожение № 1 План Объекта долевого строительства.

 11.8.2. Припожение № 2 Описание степени готовности Объекта долевого строительства на двту

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

реквизиты Сторон
Участник долевого строительства:
ООО «Тивькофф Капитал» Д.Х. ЗШФ
ведвизальности «Тивькофф Фолд Строищейся
Недвижаности «Тивькофф Фолд Строищейся
Адрес места пахождения: 125212, г. Москва,
Головинское вноссе, дом 5, корп. 1, этак 19
пом 19018.
Поттовый агрес: 125212, г. Москва, Головинское
носсе, дом 5, корп. 1, этак 19 пом 19018.
НПИ 77430459, ОГРН 1197746380188
КПП 774301001
рес 40701810200000001964
в АО «Рийффийгенбанц», г. Москва
ке 3010181200000000700
БПК 044525700 Место нахождения г. Москва. Адрес: 1927.0, т. Москва, ви тер г муниципальный окрух Камоники, Лужиения наб., д. 2/4, стр. 4, технический этак, ком. 77 Пеотовый адрес: 1927.0, т. Москва, выб. Лужиения, т.2, стр. 81 ВНН 770480207, ОТРН 11277-4616-1204, КШ 770401001, ОКПО 09109810 Режентый спек №40070816388000643222, отклыт НИИ 7/0480,267, ОГРИ 112/7/40104204, КИП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный счет №40702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербанк

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: «Адрес электронной почты: г.muchipov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13 Aupe.

об открытии номинального счета.

akkireditiv@abs. premium.ru

Auper. зактуронной почты для обмена
сообщениями:

ооо.gransouzinvest@gmail.com.

Подписи Сторон:

от Застройщика	
Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М.
THE PARTY CONTROL SIDE TO THE PROPERTY OF THE PARTY OF TH	M.II.

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

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

14

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

Объект долевого строительства, передлегся Застройншком Участнику в соответствии с перечяем спетем никовератого объектования, выполнения черновой и частовой спеценаль, выполнения в Объекте золевого строительства (вазращен).

- Окна. Установка окон/вигрыжей со стеклопаветами (без водоконнам досок и откосов);
 Дверы. Установка входной двери (без откосов) в (можкомавитые, кухонные и двери в сви. узна не устанаклановоте;
- те устанавливаются; Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в сануалах выполняются в объёме 1

- Перт орежим. Мехкомингные, кухопитые и перегородки в сапулых выполняются в объёме 1 разы трасспровы;
 Песта, без отделял, гидропровищи и вкравиняющих покрытий, в безопасы и переводите без отделял и наравинявающих покрытий;
 Потальи, без отделял, гидропровищи в вкравинявающих покрытий;
 Потальи, без отделял, гидропровищи в каравинявающих покрытий;
 Отоплении. Установлены внутрипольные конпекторы без установка декоративных решётох;
 разуваторы ве установативногох.
 Вогоспабасные. Закол в квартиру труб горячего и холодного водосныбжения без разводки по помещению. Оконченые устройства не устанавильногох.
 Канализации. Монтак стоков системы канализации в соответствии с проектом, без горитокальной риводки по декторитокальной риводки по канализации в комплексию.
 Зактаритока разводка ве выполняется:
 Вентакизиция и кындиционирование.
 Закодка вентивационных коробов в квартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавильногох. Кондиционирование внутри квартирона не выполняется.
 Слаботочные системы. Монтак слаботочного щита без разводки по помещениям.

Подписи Сторон:

Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М
802 M	М.П.
Участник долевого строительства	/Михальцов С.
Представитель по Доверенности:	M.II.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/IIL2/66

«09» декабря 2022 года

горья Москва

образовать общество с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать с ограниченной ответственностью «Специализированный истройник раздеовать правдеовать прав

настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее но тексту - «Тоговора») о пласследующем
Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения

1.1. Застройщик — юридическое липо, положения праве арегция земельный участок (далее - «Земельный участоко) категории веледь земли населениям праве арегция земельный участок (далее - «Земельный участоко) категории веледь земли населениям галом настройным помером
77-01 00050193, за пра прерыенного использованиям контогольнаям галом настройны (воления матеровая)
(2.66). Предоставление коммунивания услу (З.1.1), Бытовое обезуаливания (З.3.2), Амбунагорнополиценническое обслужающие (З.4.1), Сположновые, начинаюе и гердиее общее образования
(З.5.1), Деложе управления (4.1), Матерона (3.4.1), Бытовое обезуальное и строительность (3.5.1), Сположе управления (4.1), Матерона (4.4.1), Бытовое управления (3.5.1), Деложе управления (4.3.2), Матерона (4.4.1), Бытовое обезуальное и строительстванное неграм
(4.5.1), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правия (4.9.1), площидь 83 912 -4-103 зам., расположенный по пресуст. Москва, наб(4.6.5), Служабные правиленные информационные акты Российской Федерации, расположенный пресуставления (4.6.1), пресуставленные предативность предативно

https://grandsoyic.invex.infpl.

1.2. Участник даленов остроительства или Участник – лицо, указанное в преимбуде пастоящего Договора. передающее денежные средства Загоройнику для строительства (сохдания) Могоофукационального комплекся на укловиях Договора и получения в бузущем дрва собственности.

3.2.4. Вносить именения в проектную документацию и/или в информацию о Застройшиме, с одновременным внесением соответствующих поменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядки с роски, установлением закомом № 214-0-3.
3.2.5. Застройщих имеет ниме права, предусмотренные настоящим Договором и действующим

3.2.5. Застройщих намеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законалетельством.
 3.3. Участник обизуется:
 3.3. Участник обизуется:
 3.3.1. Выплатить Цазу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переплацировкой гереустройством Объекта доленого строительства (в т. ч. воплецение межкомизтанки перегорожде, развожну коек инжеверных комуникаций, аксиратил, противу пресмов, ници, орох в стенах и перекратики и т.д.).
 3.3.3. Не въсти регламиро деятельность с использоващем коммерческого обозначения Застройших и Масторойцика и Масторойцика и Масторойцика и междений предусмовном постользумахи и по объекта и перекратики предусмов, постользумахи и постользумахи и объекта и перекрати.
 3.3.4. После возручения сообщения от Застройцика о вводе Миогофункционального коминекса в косплуктацию и готовности Объекта и перекрати.
 3.3.4. После возручения сообщения от Застройцика о вводе Миогофункционального коминекса в косплуктацию и готовности Объекта и перекрати.
 3.3.5. Принять Объекта и предка с предки, участовления в соответствии со статьей 5 настоящего Договора, и подписать Акт приема-передачи, участном и становится ответственным задажащего савитарного Акта примы-передачи, Участнох становится ответственным задажащего савитарного и технического состоящи Объекта (в частности, платы за содержание вадажащего савитарного и технического состоящи Объекта (в частности, платы за содержание помещения объекта).
 Участник несет риск случайного переждения Объекта (в частности, платы за содержание помещения отретьны лиция суматью, по объекта (в частности, платы за содержание помещения регульнать по объекта).
 Участник несет риск случайного переждения Объекта (в събъекта).
 Участник несет риск случайного переждения Объекта (в събъекта).
 Уч

момента подписания Акта приема-передичи. в том числе се далж обромления отменения объекта и приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести нее расходы по эксплуитации передавлемого Объекта и доли в Общем полуществе. Многофункцивельного комплекса (опплат седержания и ремонта нивогофункцивельного комплекса (опплат седержания и ремонта инверемента на присмет предоставления и премонтернательного комплекса (опплат седержания и ремонта инверемента (опплат седержания и ремонта инверемента (отмена предоставления) объекта и образмення комплекса (опплат седержания и премонтернетории и присмет предоставления). В премонтернетории и премонтернетории объекта и премонтернетории и премонтернетории объекта (отмена премонтерна и премонтерна и

3.3.1.0. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодительством.

Статья 4. Цена Договором и дене клумент объекта, указанного в Призожения М1 к Договору, определена Сторонами в размере 77 984 774.00 (Семьлести семь миллинова векатьсят востемьдекат ченаре таклечи семьют семьмаллинова векаться гостемьдекат ченаре таклечи семьот семьмере 78 984 774.00 (Семьлести семь миллинова векаться в объявается. Для велей взаиморосчетов между Сторонами в порядке, установленном грунатом 46. выстоящего Договора стоимость сация составляет с 66 084.08 (Семьсот шестьлесят шесть тысяч пятьлесят восемь рубосй 68 колеск), НДС не объявается. Цена Договора количается с бесбы финансирование и возменение затрат на строительство Объекта и денежные составляет за бер инделена пробращих.

(Семьог пестыска: може дополняем похмещение заграт на променяем средства на ощилу могру Застройщика.

4.2. Участив забрателя на ощилу могру Застройщика.

4.2. Участив забрателя на ощилу могру Застройщика.

4.2. Участив забрателя на ощилу могру за състройщика специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу (данее — «Счет эскроу»), заключаемому для учета на базопрования денежных распекты, полученных оскроу-агентом от участным Деномента в счет уплати Пена Договора, в цевах их переченения Застройшику (Бенефициру) на следующих условиях:

4.2. Зекроу-агент:

Причинов видноверное общество «Сбербанк» Россина Госкромания причинование простоя причина причин

владельцами инвестиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

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

1.3. Многофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно-жилого назначения, състоящий из желных зданий, подъемной агосстояций и желных зданий, подъемной агосстояций и желных зданий, подъемной агосстояций за комплекс общественно-жилого назначения, състоящим за комплекс общественно-жилого за комплекс за компле

Колпиство комыл: 2
Терраса – дой кам.
Терраса – до

Проектива планировка Объекта долевого строительства вявлеется предварительной. В проект Могогфункционального компинекся могут бълк выесени инменения и дополнения, в реульката е чего может быть измеже помежето компенения с дополнения, в том предвата и чествения сохранения компенения компенения компенения компенения объекта допекто строительства и пе считата их вырушением гребований о качестве Объекта допекто строительства и пе считата их вырушением гребований о качестве Объекта допекто строительства.

О факт измежения проекта, в соответствии с которым осуществляется строительство Миогофункционального компекса, Застройния произромуют Участинка до передачи Объекта. Участинку меромен и составется с троительство Миогофункционального компекса, Застройния произромуют Участинку меромен и составется с троительство в мененую строительство проектов приведения помещь Объекта в момент передачи его Участинку может станчаться от Проектой приведения площади Объекта в больную или в меньную сторорому. При этом, допустивами именением польща и передачного участинку Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подливных экземизарах, пыеноших равную поридическую сигу, по одному экземизару для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится экскуровая контив выстоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемлемой частью.
11.7. Любие изменения и дополнения к Договору поразвотся Сторовами в форме дополнительных соглавирий, подписываются хуколизомоченными пидми и подгоскат государственной

11.8.1. Приложение № 1 - План Объекта доленого строительства.
 11.8.2. Приложение № 2 - Описание степени готовности Объекта доленого строительства на дагу передачи Участинку.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес. 119270, г. Москва. вы тер г. муниципальный округ Жамоники. Пужления вы б., д. 274, стр. 4, технический этаж, ком. 77
Почтовый парес. 119270, г. Москва, выб. Дужнецкая, д. 2, стр. 81
Пужленикая, д. 2, стр. 81
ПНН 776405207, ОГРН 1127746164204, КШ. 776401001, ОКПО 09109810
Речестный сте. NadV02810538000653222, открыт в исправцевления: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства: ООО «Типькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»

Недвижимости 16
Апрес места пикождения: 125212, т. Москва,
Головинское писосе, дом 5, корп. 1, этаж 19
пом. 19018.
Почтовый апрес: 125212, т. Москва, Головинское
писсе, дом 5, корп. 1, этаж 9 пом. 19018.
ПНИ 743304530, ОГРН 11977463301388

ППП //43.9043.0, ОГРТ 119 //46380 КПП 7743401001 р/с 40701810200000001964 В АО «Райффайтенбанк», г. Москва к/с 3010181020000000700 БПК 044525700

Адрес электронной почты для информирования об открытии номинального счета: akkreditv@abs-prembun_ru Aдрес электронной почты для обмена сообщениями: oo.gransouzinvest@gmail.com

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

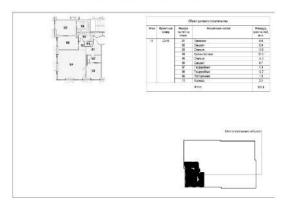
Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности: M.II. _____/Михальцов C.A./ М.П.

Страница 98 г

я в долевом строительстве № LC/S/HL2/66 от «09» декабря 2022 года

План Объекта долевого строительства



Подинси Сторон

от Застройшика Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М	
	М.П.	
Участник долевого строительства Последанитель по Поверенности:	Михальцов С.А М.И	

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

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

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

 Окна. Установка окон/вигражей со стеклопакетами (без подоконных досок и от Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и две и устанавливаются; Нерегородки. Межкомнатиые, кухониме и перегородки в санувлах выполняются в объёме 1

звал грассирован;
- Польк, без отделям, гидроизолиции и выравнивнопцих покрытий, в бетонисм исполнении;
- Полька, без отделям, гидроизолиции и выравнивнопцих покрытий;
- Отолление, Установаневы знутрипольные конвекторы без установки декорапивных решёток;

Отольение, Уставовляем анутрипольные ковпекторы без установки декоративных решёток; регуляторы всуклавизиваются;
- Водоснабаение, Закол в квартиру трої горового и колодного водоснабаения без разводки по помещенном. Оконечные устройства не устанавливаются;
- Канализация, Монтак стояков системы канализации в соответствии с проектом, без гориполизаної разводки по квартире и без установки пововчинах приборов;
- Электроснабаемие. Установка врасменного викурикавартирного электропитка, поквартирная электрическая разводка ве выполняется;
Вентикация и кондиционирование заводка вентилиционных коробов в квартиру без разводки по помещенным. Оконечные устройстви не устанавливаются. Кондиционирование вытури квартиры не выполняется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещением.

Подписи Сторон:

от Застройщика Представитель по Доверенности:	/Штрейс А.М	
	M.II.	
Участник долевого строительства	/Михальцов С./	
Представитель по Доверенности:	M.II.	

15





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

город Москва

«26» инпари 2023 года

Общество с ограниченный ответственностью «Специализированный застройшик Грандсовознивест» (ООО «СЗ Грандсовознивест»), место нахождения: 119270, г. Мосява, вилерл-муниципальный округ Хамовиня, Лужиендая наб., а. 24, стр. 4, технический этак, ком. 77, ОТРН 1127746164204, ИНН 770480277, КПП 7704100101, инверемое в дальнейшие «Застройшик», в лиде Пгурабе Анны Михайловиы, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гонгаровые О.Д., ократорода Москвы, зарегистрированной в ресстре за № 77780-и77-2022-13-116, с одной стороны и Общество образований доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гонгаровые Одо, которода Москвы, зарегистрированной в ресстре за № 77780-и77-2022-13-116, с одной стороны и Общество образование и Викамом, при 125212 г. Москва, Гоновнойское шосее, дом 5, кори. 1, этак 19, пом. 19018), зарегистрированное Мекрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва (Зоб.2019 года, ОГРН 1197746380138), ИНТ 773394530, правика доверенные пот правъемности в 1711.2022 в ресстре за № 158, выенуемое в дальнейшем Учучствию ким «Учиствию ким «Учиствию» ким «У

1.1. Застройним — хоридическое япил и месяценных пунктов, с надагором о нижеследующем
1.1. Застройним — хоридическое япил и месяцен паложения
1.1. Застройним — хоридическое япил и месяцен парыв арекцыя жемельный участок (далее — «Земельный участок) категорых месяцен и месяценных пунктов, с надастровком помером
7.591 элобо 1903, авыд разрешенного вскоимововые: менотутания жилия местройка (выстояка застройка)
(2.6): Предоставление коммунальных услуг (3.1.1): Быговое обедуживание (3.3): Амбулгоров
поликлиническое обслуживание (3.4.1): Доновось по пред пред помероные пред пред померон
(4.7): Служебные гараки (4.9): Быговое меновые с предвое вобразование (3.5.1): Деловое управление (4.1): Объекты торусован (горусовые центры, торгово-развленательные центры
(4.6): Служебные гараки (4.9): Быговось яз и страховая деятельных участных долового строительства в
соответствии с Договором. Гразудающим кодексом Российской Федерации, Федерациным
законом
1.4.1 право Застройшема на пликлечение деятелья (2.6): Мотогофикционального
комплекса.

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение венезым стеме
Vыменных Местройшема
1.1.1. Право Застройшема на пликлечение венезым стемет

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение венезым стемет

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение денезым стемет

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение венезым стеметы

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение денезым стеметы

1.1.1. Право Застройшема на пликлечение денезым стеметы

1.1.1. Право Застройшема

1.1.1. Право Застройшема

1.1.1.1 Право Застройшема

1.1.1 Право Застройшема

1.1.1 Право

1.1.

цинее по тексу по тексу объекторы и тексу по те

1.2. Участник долевого строительства вли Участник – лицо, укламное в преамбуле настояще овора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создани отофикционального комплекся на условиях Доловора и получения в будутися права собственов дельщами инвестиционных плеп Фонда на жилое помещение в этом Многофункционально.

Доголора, передающее денежные средства Зактройцику для строительства (создания) Миогофункционального комплекса на условиях Доголора на опечения в Урудими принестванности выполняющей принестифинационального комплекса на условиях Доголора на вызые помещения в этом Миогофункционального комплекса на условиях Доголора на вызые помещения в этом Миогофункционального комплекса подраждения в загом Миогофункциональный комплекс обществонно-живого на условиях Доголора (финка Завына, полужной патесстовиям и объектов инфрактурктуры, с подземной патостовной и объектов инфрактурктуры, общей плошадью 242/41,6 Москва, Пуккеция выбод на с с подземной патостовной и объектов подземной инфрактурктуры, общей плошадью 242/41,6 Москва, Пуккеция в подземной патостовной и объектов и объекта - С моноцитным железобетонным каркасом и стеньми из менелографирации установ условной и объекта и наркаситальной комплекса и объекта и наркаситального комплекса и входящее и остав указанного информации и объекта долевого строительства: Корпусе 11 Этаж 3 Просектиму долевого строительства: Корпусе 11 Этаж 3 Просекти и податов и под

Участиих уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная плоцядь Объекта на момент передали его Участнаку может отличаться от Проектной приведенной плоцадия Объекта в больцоро или а меньизую сторону. При томе, допуствымы вивеснением помация передаваемого Участнику Объекта дополого съронительства, якляется изменение Фактической приведенной диопадат по гравичных от Преектной приведенной площандо Объекта должного строительства в дисбую сторону, ко не более чем

долового строительства, является изменение Фактической приведенной длошадат во срашению се Проектиби приведенной длошадат собственности на Объект недвижителем в порядком государственной регистрации права собственности на Объект недвижителем помущества, установленным доподателенной регистрации права собственности на Объект недвижителем имущества, установленным доподателенной регистрации права собственности на Объект в Выписке из Единого государственного респециенности указывается общам сумма фактических полошадей экисого и вспомогательного назначения, объекта бы заключения к напошадаю. Участник указывается мощам сумма фактических полошадей экисого и вспомогательного назначения, объекта бы заключения полощадь. Объекта бы заключения полощадь.

1.4. Разрошение на ваком немя на строительство, соответствии с расправать построшающего комплекса в экиспауатацию с разрешение с гроительства Міногофункционального комплекса в экиспауатацию — документации.

1.6. Участник (сохрашенное намиченование ТАО Сбербанк), яключиние в коросительное общество «Сбербанк Российского» Российского факти (сохрашенное намиченование ТАО Сбербанк), яключиние в короситации. В проектной документации.

1.6. Участник (сохрашенное намиченование ТАО Сбербанк), яключиние акимонерше общество «Сбербанк Российского» Российского фактиров намиченные для обслуживания по документации.

1.6. Участник (сохрашенное намиченование ТАО Сбербанк), яключиние акимонерше общество «Сбербанк Российского» Российского по документации.

1.6. Участник (сохрашенное намиченование ТАО Сбербанк), яключиние акимонерше общество «Сбербанк Российского» Российского по документации (сохрашенные документации).

1.6. Участном фактиров на построи на по документации (сохрашенные документации) (сохрашенные бынкования (сохрашенные к рассийского документация) (сохрашенные документация) (сохрашенные документация) (сохрашенные документация) (сохрашенные док

Постоять по постоя по подательной подател

Статьи 2. Предмет договора

Статьи 2. Предмет договора

2.1. По Договору Звстройших обизуется своими силмин и (или) с привлечением других лиц, с привлечением деятельных обизуется своими силмин и (или) с привлечением других лиц, с привлечением деятельных обизуется своими в долевого строительства построить (создать) мистофункциональный комплекс и после получения Рагрешения и в ввод в эксплуатацию Мистофункционального комплекса передать Обемет долевого строительства, характеристики которого без отделях указамы в Приможении № 1 к (роспору, Участику) долевого строительства, характеристики которого без отделях указамы в Приможении № 1 к (роспору, Участику) долевого строительства, участнык обязуется уплатить Цену Договора в принять Обемет Застройщиком Генульского по доспором. Передаче Обемет Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полнем объеме обызметьства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полнем объемет на участных перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Обьекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении № 1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участинку в стецени готовности, спределяемой Приложением №2 к Договору.

2.3. Сторовы пришли к соглащению, что не вализотся существенными изменения проектной получентации Могофункционального комплекся и не вализотся существенными изменения проектной получентации Могофункционального комплекся (ини) изменения проектной проектной проектной получентации комплекся (ини) изменения объекте долевого строительства изменения в Могофункционального комплекся и (ини) изменения объекте долевого строительства, при условии их согласования с соотпестатующими коударственними организации организации организации организации организации и предуста по законодательству Рф.

2.4. Участник гарантирут Застройщику, что он:

2.4. Участник податерьдате, то:

2.5. Участник податерьдате, то:

2.5. Участник податерьдате, то:

2.5. Участник податерьдате, то:

2.5. Участник податерьдате, то:

3. опациональное сеозка прак обязанностей по Договору:

о правовых остования, дореес выхождения и ресиме работа Застройщика;

о подном объекте своих прак обязанностей по Договору:

о привовых остованиях, дореес выхождения и ресиме работа Застройника;

о подном объекте своих прак обязанностей по Договору:

о привовых остованиях, дореес выхождения и ресиме работа Застройника;

о подном объект долевого строительства в соотпестения с Договором;

о моменте возинкиювения права собственности владельцев инвестиционных наве Фонда на Объект долевого строительства.

. венте возникновених права собственности владельцов инвестиционных паев Фонда на Объект

веного строительства.
2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным оном от 15.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации в педвигимостие» (давее по тексту — ком мАЗЕ-ФЗ») и считается заключенным с можента такой регистрации.
2.7. Право собственности вадаслацея инистителностики даве Фонди на Объект подлежит закращенной регистрациа в порядке, предусмотренном Закожом № 218-ФЗ.
2.8. Все покожения выстоящего Договор 3 частныму разълженным и поляты му полностью.
2.9. Строны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем сведе.

Договоре.

3.1. Застройших обязуетее: 3.1. Права и обязинности сторои

3.1. Обеспечить строительство (создавше) Многофункционального комплекса, включая финансирование за очет собственных и/или привисченных денежных средств, производство предпрастивных, проектных, строительство инфенциального комплекса, включая финансирования, строительства многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженеризми, размение договоров с генеральным подрядчиком и вимам участникам строительства маключение договоров с генеральным подрядчиком и вимам участникам строительства. Застройших имеет право прявлекать для строительства многофункционального комплекса любых третьях лиц по своему усмотрению.

3.1.2. Не заключани в первод действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет воминеновение у третьях лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участнику Объект, харакстеристики и качество которого соответствуют условиям пастоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документация, з.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий з.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, осуществляющий устуденственным регистрации регистрации Боговора в орган, осуществляющий устуденственным регистрацией договора, предоственным участником всех воебходимых для регистрация (договора, меня с даны подписаму хунут геосударственный регистрацией договора, исполнения с электронной регистрацией договора.

3.1.5. Нести раскоды, связанных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

3.1.6. Застьойник несет иные обязанности, послусмотренные настоящим Договора и законьм

тости российски услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора.

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

№ 21-4-Ф3.

3.2. Застройщик вправе:
3.2.1. При уклонения шли отказе Участника от принятия Объекта в определенный и соог
с. 2.1 Договора с срок для передачи, составить односторонный акт или ниой документ о
Объекта Участнику.
3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участвику содействие в осуществлении государственной регистрации прива стеменности владельное вивестиционных паев Фонда на Объект при условни заключения между вствиком и Застройциком соответствующего договора на оказание услуга, 3.2.4. Вносить именения в проектную документацию облат в информацию о Застройщихе, с повременным виссением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их орадке и сроки, уславовлениям Законом № 21-4-03.
3.2.5. Застройшик имеет иные права, продусмотренные настоящим Договором и действующим монадательством.

3.2.5. Застробник имеет иные права, продусмотренные настоящим Договором и действующим законовательством.
 3.3.1 Участник обизуется:
 3.3.1. Выплатить Цену Договора в рахмере, сроки и порядке, установаенных Договором.
 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, за стема и перепавировомой-преустробством Объекта доленого строитсьства (в т. ч. возваемне межноминативых перегородок, разподуу всех инженерных коммуникаций, электрики, пробивку проемов, ници, борода в стемах и перекратика и т.д.).
 3.3.3. Не вести респыниую деятельность с использованием коммерческого обозначения Застройцики у либо используемых им объектов интеларестрацыю перекратика и т.д.).
 3.3.3. Не вести респыную деятельность с использованием коммерческого обозначения хоторому доками и объектов интеларестрацыю перекратика и т.д.).
 3.3.4. Посе получения сообщением от дастройщики о вводе Миогофункционального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передвуе явиться лично или через доверенное вищо, полномочия которого докамина быть подтиреждены и готораным о удостройщики от деятельной договоры по правостройшем собщения от деятельным от деятельной договоры по правострой примерального договоры по правостронным от деятельного договоры по правостронным от деятельного договоры по допостронным от деятельного договоры по правостронным собщенного деятельного договоры по допостронным от технического обстумникацию обста (частных от технического обстумникацию объекта у по числе с деятельного подключения от технического обстумниванного обстумниванного образуващению сограмине помощения, оплаты коммунальных услуг, расходов по технического обстумниванного образуващению объекта в отрема примем-передами.
 Участник обста и приобретиет обязательства по оплаты коммунальных услуг, расходов по технического обстумниванного образуващению Объекта в отрема прека пректа по возмещению объекта бетак прека прека прека прека прека пре

момента подписания Алта приема-передачи, в том числе с даты оформления малисторольно объекта и доли в прима-передачи;

3.3.7. Самостюятельно пести все расходы по эсспруатации передавленого Объекта и доли в общем измуществе Многофункционального комплекса (оплата компункальных услуг, содержания придомоюй территорны и минае расходы, перадумотренные действующим законодительством) с момента оформления Алта приема-передачи Объекта, в том числе е даты оформления односторонието Асти приема-передачи.

3.3.3. Чедмомги Застройших об измушенных односторонието Асти приема-передачи.

3.3.4. Оседмомги Застройших об измушенных подговору.

3.3.9. Передати Застройших об измушенных подговору.

3.3.9. Передати Застройших у все необходимые для государственной регистрации Договора в орган, осуществляющий государственной якдастровый учет и государственную действоритор регистрацие договора в орган, осуществляющий государственную якдастровый учет и государственную регистрации Договора в отом числе представить в учетанным договора. Обратиться за государственный учет и государственную регистрацию прав, в течеше 10 (десяти) рабочих дней с даты подписалия Договора документы.

том чисть предоставления долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные 3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные настелиции Договором и действующим законодительством.

Статъв 4. Цена Договора в отношении Объсста, указанного в Приложении № 1 к Договору, опрецелена Сторонами в размере 78 270 72.50 (Семъдсеят повемь миллионов двести семъдсеят тълсяч семьсот двядилът вить рублей 00 копеск), ИДС не облагается. Для делей взавмораечето вжеду сторонами в порядке, установленном пунктим 4.6 мыстовщего Договора, столовост одного кваратного метра Фактической приведенной площади составляет 734 253.30 (Пятьсто семъдсеят четаре тълсяч двести патъдсеят три рубля 30 копеск). ЦПС пе облагается. Цвеза Договора включает в себа филансирование и вотмещение затрат на строительство Объекта и денежные средства ва оплату услуг Застройциях.

Застройщика.
4.2. Участник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Догом специальный счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-атент) по догомору счета (далее — «Счет эскроу»), заключаемому для учета и болокрования дележных средств, получетом по докторования дележных средств, получетом по докторования дележных средств.

ом от Участника (Депонента) в счет уплаты Цены Договора, в целях их пер

Эскроу-агент: 4.2.1. Деновент: Бенефициар:	Эскроу-агент:	Публичное андионерное общество «Сербанк России (соехращение) выяменование ПАО Сбербание), мест нахождения: г. Москва; адрес: Пторт, г. Москва; уз Ванилова, ж. 19; адрес электронной почты Escrow Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – да мобильных, 8000 555 55 00 – даля мобильных и горолски (далее по текту - «Эскроу-петит»)
	Денонент:	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:	78 270 725,00 (Семьдесят восемь миллионов двести семьдесят тысяч семьсот двадиять 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 депоипрования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса і эксплуатацию, указанняя в проектной декларации увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатации Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированняя сумма перечисляется не подднос 16 (Десять) рабочих дией после представления Застройшиком докумонтов, предусмотренных т. 4.2.5. Договора, на счет 49702810538000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту закинчиг Договор Счета эскроу на условиях Правил сопершения оперший по счетам эскро физических, или в ПАО Себербиях, открытым дав росчетов по договорым об участива в должно- физических, или в ПАО Себербиях, открытым дав росчетов по договорым об участива в должно- егроительстве, разработавных ПАО Себербанк и реакмещенных, на официальном интерме- сийте ПАО Себербани по даресу- https://www.abstrabuk.ru/ (далее — Правыяя).	

ленежных средств

4.2.8.

Порядок оплаты Цены Договора:
 Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 78 270 725,00 (Семьдосят воссма

истечение срокз условного депонирования; перечисление депонируемой суммы в поли объеме в соответствии с Договором Счета эскроу, прекращение настоящего Договора по основани предусмотренным Законом № 214-ФЗ;

ние иных оснований, преду-ны закоподательством

4.3.3.

миллионов двести семьдесят тысят семьсот двадиать нять рубней 00 конеес) в течение 3 [Дех) рабочих двей с даты государственной регистрации настоящего Договора. Дес зартать, саязыванся сперечаслением дележами, средству докомессит (услуг бывка), Участных несет самостоятельно. За Датой оплаты по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу,
ужавянный в н. 4. Договора. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счет эскроу, не начисляются. Если в отношения ужавномосимого банка, в котором откумт Счет эскроу, наступил об случай в соответствии с Федеральных делосно от 321,220.35 № 177-403 остраходящих финаческих, две в банках Российской Федерацию до ввода в эсстнуатацию униционального комплекся то сумму денежных распектых регистрации права собственности в отношения униционального комплекся то сумму денежных распектых распектых застрайциях распектых распекты

видадов физическох лиц в ованах госсинской чукарументы по постоя и потоличения моготучения и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Мкогофункционального комплекса в экспруатацию физической приведения аполадаю Объекта, дестройции и Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

4.6. Если после ввода Мкогофункционального комплекса в экспруатацию Физическая приведения аполадаю Объекта приведения аполадаю Объекта преведения аполадаю Съекта Цена Договора уразаниях в н. 4.1. Договора, подъектя переделену в асадующем порядке:

4.6.1. В случае сели физической приведения приведения подпака Объекта и преведения подпака Объекта, и госкова Цена Договора подъект переделену и указанной в п. 4.1. Договора, на развицу между Фактической приведений пологально Объекта и Проектой приведений плошадаю Объекта. И проектой приведений плошадаю Объекта и проектом приведений плошадаю Объекта и проекты проекцения оказонательных развитительных разв

Договора.

А. Стороны договоривно, что неспосиременное исполнение Участником обязательств проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора вяляется уклонением Участни от приемки Объекта.

Застройция вправе, но не обязан, передать Участнику Объект до неполнения Участни обязательств по проведению окончастьного ресчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В уклавн обязательств по проведению окончастьного ресчета в соответствии с п.4.6.1 Договора. В уклавне случае в Акте приема-передим укланиястся информации о задолженности Участник договора уклавности договора уклания договора уклания договора уклания договора уклания договора в полном объеме.

Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранении. Участник вправе отказанться от приеман Объекта и, соответственню, подписания Акта приема-передания до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать сорамерного уменьшения Цены Деговора в компенсации расходав на устранение Существенных Дефекта, в также устранять Существенные Дефекта самостоятельно.

5.10. Участник дозволо странтальства ве инраве отказаться от приемки Объекта в связи с наличием дефектов, которые не препятегаумог использованию Объекта долеого строительства во назначения у эчастноги, дефектов внутренней отделки Объекта Долео-не Осремственных Дефекта. Также дефекты подпекат указанно в дефектыю в дефектыю и привагаемой к Акту приема-передачи, и подсежи тупераненно в разумный срок для в устранения импень дефекта при экспекта дей пред отделжи Объекта до Объект для устранения недостатился. При этом Участники не вырам сетажаться от подпекан устранения расходом на устранения несущественных Дефектов, после из устранения несущественных Дефектов процественных Объекта может не после из устранения в после и устранения деременам после после и устранения дей премы процесте двестою приступа дей приступа двестою приступа дей приступа двестою приступа двестою приступа не после и устранения дей приступа двестою подпектов объекта посторесте. Во вест ставлям стем двестою подпектов объекта посторесте. Во вест ставлям двестою подпектов объекта посторесте двестою подпектов объекта посторесте двестою подпектов объекта посторесте на подпектов объекта объекта подпектов объекта подпектов объекта посторест

Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте

цего Договора: подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настои Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-дофектов;

а) подписание Акта приема-передачи поддвее срока, указанного в лункте 2.1. настоящего Договора, вытаванное необходимостью выполнения работ по устранению какиз-нибо дофоктов;
 б) подписание Акта приема-передачи поддвее срока, указанного в лункте 2.1. настоящего Договора, вызваниее несовеременным исполнением обязательств Участника по оплате Цены Договора, вызваниее несовеременным исполнением обязательств Участника от опадисания Акта приема-передачи и приема Объекта канкетов.
 д) указание ва нашчие Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);
 б) расходление Факситеской приведенной площали (Указанной в Акте приема-передачи) относительно Проектной привеленной площали (Указанной в Акте приема-передачи) относительно Троектной привеленной площали (Указанной в Акте приема-передачи) относительно Троектной приема-передачи) относительно В приложении № 1 к приодимы отделовным от выбору Застройцики от укупления качества отнасть;
 в) несовлене Застройциким изменений в проектную документацию в уктановленном законодательством пражи.
 д) внесение Застройцики изменений В проектную документацию в уктановленном изменению Объекта; при отменение Объекта при отменение Объекта по пражно Объекта при отменение Объекта при отменение Объекта по пражнением уклонения или в немотрацика праже оставить участнику. При этом под уклонения или вечем-передачи, для или ной документ о передаче Объекта по подкраче Объекта подиналеть в опражено Объекта по получения в том ситивтельных Дефектов.
 4.1. В случае уклонения или вемотивированного отказа Участника Застройцик вправе оставить Участнику. При этом под уклонения или вемеча-передачи.
 4.1. В сл

Участинком.
В случае составления Застройником одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном дейструющих законодательством РФ и Договором, дагой передачи Объекта участвати, указенси, разго одноственном Застройнямом такого одностороннего заки иного документа участвати, указенски дага оставления Застройнямом такого одностороннего заки иного документа документа одноственности.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщик вправо в одностороннем порядке сформировати и направить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для внесо-соответствующей записи о запоге в отношении Объекта в Ециный государственный реестр

составенствующай записи о залоге в отполнени Объекта в Единий государственный реестр недвижимости.

4.9. Государственныя регистрация права собственности въвдельная инвестиционных двен Фонда на Объект производится Участников самостоительно, если шое не будат предументрено отдельным на Объект производится Участников составенности выдельная инвестиционных двен Фонда на стоямость. Договора, в сихванивае с этим заграты отдельным от государственной регистрации права загомость Договора. В случае укаснения Участников от государственной регистрации права завления оснований, предументренных в н. 43, Сроповре-ениости в орган регистрации права завления оснований, предументренных в н. 43, Сроповре-ениобренной подчена постав права завления о впесении соответствующей зависи о залоге в отвощении Объекта в Единий стехударственный ресестр недиживаюти.

4.10. Стороны и согласовани, что в случае государственной подчения дополнительных соглашений па бумажном посителе заграты по опале государственной пошлины регистрацию Договор в подполнительных соглашений к вему неслу Застройдии и Участирания Договор и дополнительных соглашений па комажном посителе установлению законодательст помо Российской Фенарации. В случае экскуронной регистрации, Договор и дополнительных соглашений па высочает посударственной пошлины экскуронной регистрации.

6 стоя 4 Неземенной пошлину, за исключеные случаем экскуронной регистрации.

засктронной регистрации.

Статья 5. Персавча Объект Участинку

5.1. Застройцие обязуется персавть Объект Участинку

5.1. Застройцие обязуется персавть Объект Участинку по Акту приема-передачи (малее – «Акт приема-передачи») не досм пе досм размения Разращения на имал Мого-функционального комплекса в эксплуатации, и в сром не педамене даты, казаменной в пумет 2.1, мастеопите Обловора.

При персавке Объекта дожевого строительства Застройция передает Участинку долевого образования, объекта дожевого строительства. В персавке Участинку долевого объекта разменато объекта на входиция с в сестов-размению объекта разменато объекта на входиция в сестов-размен местов-размен объекта разменато отлежна, систем инжеграно-технического обеспечения, констроительства на входиция с его состав эмементов отлежна, систем инжеграно-технического обеспечения, констроительства на входиция с его состав эмементов отлежна, систем инжеграно-технического обеспечения, констроительства на входиция с его состав эмементов отлежна, систем инжеграно-технического обеспечения, констроительства на комплекта в сестов-размен участником по отверсание участником по передаме участником по передаме участником по неродичественствам, прекращиющими обязительство Застройщим перед Участником по передающения обязительство. Закамогох:

— оформления Акт парименты-предаен и Гим часле офиссогройшена Передами, и / изи не обходительства, предусмотренные Деговором и действующим законодательством Российской Федерации.

В путка обязане инжерения условного произведения расствующим по поднек, сму за 2 (Ляз) месяща до негочения участные обязане направить. Участнику соответствующую информацию и предлажение обязанения участника с обязанения участника. В обязане передами Объекта Застройщим законодательством, обязан направить. Участника сообжения (передами объекта в передами Объекта Застройщим по готовности и отком тотовности Объекта в передами Объекта В передами Объекта Застройщим по стоимности и отком тотовности Объекта Застройщим от готовности объекта в передами Объекта Заст

(уведомлении) о готовности Осъекта к передаче, направляемом в соответствии с настоящим пунктом 5.6. Участвящ с получивший с собщение Застройщика о готовности Осъекта в нередаче, обязая приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомления Застройщика. 5.7. Объязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором срок вязаятся встречным по отношению к обязательств у Участника по учален Ецена Договором и цати) приемке Объекта в порядке, предускопренном Договором, неисполнение которого вкечет за собоя сраммерем родение срока передачи, установленного пунктика до материа Сроковором (договором неисполнение которого вкечет за собоя сраммерем родение срока передачи, установленного пунктика. 2.1. настоящего Договора. 5.8. Вне завысимости от наличия волекть запечния Участника, Застройщик иправа сисоанить с собязательства по передачи Объекта досрочно, в мобой день по свому усмотренно, при условни полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на внод местофизовального можение са эксплуатацию.

5.9. В случае если в Объекта можение Дефекты, которые препятствуют использованно Объекта о изманечению Далее ««Существенным» Дефекты», которые выявлены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектную ведомость, в которой отражают перечень таких

о передаче Объекта. Односторонный акт или иной документ о передаче Объекта, составленный застройциком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передактел путом пручения при личий в сторече пол подител.

3.15. При учасовения для отправления по подительного с приняти Объекта досрочно, Застройцика права по приняти по подительном, составить односторонный акт. Односторонный акт или или по документ о передаче Объекта поставить односторонный акт. Односторонный для или или по документ о передаче Объекта поставить односторонный акт. Односторонный акт. Односторонный для или или для для по подученым участником сообщения (учасомнения) о завершения бастройцико объекта в передаме, акто объекта в передаме, или объекта в передаме, или объекта в передаме, или объекта передаме, либо сели опередором пооговой связи инсьмо поперациено с сообщением об отскае Участника от его получения, и то числе в передаме составления бастройциком одностороннего акта или нягог документа о передаче Объекта в передаме объекта, одностороннего акта или нягог документа о передаче Объекта и поразовательного участнику в передаме Объекта и поразовательного участнику в передаме Объекта поразовательного участнику в предаме Объекта и составления бастройциком, направляется Участнику потговым отправлением с описью вложения и/или поредается при личий объекта и соотнетствующей доли в общем имущестие (выдочные объекта и соотнетствующей доли в общем имущестие (выдочные поле оформления Разрешения на ввод Объекта и соотнетствующей доли в общем имущестие (выдочные поле оформления Разрешения на ввод Мисторички прастики объекта и соотнетствующей доли в общем имущестие (выдочные описамные и прасотронительным многорумения Объекта, а также вознивают объекта, описамныем объекта, а также вознивают объекта и по поставления объекта, а также вознивают объекта объекта и прасотронительным многорумения объекта, а также вознивают объекта и по поставления объекта, а также вознивают объекта и по поставления объекта и прасотронным или в реколь, предусмоте

Статья 6. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Договору, должно соответствивать Леговору, требования технических регламентов, простивется по договору, должно соответствивать Леговору, требованиям технических регламентов, порожентий документации и градостроительных регламентов, а также иным обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок добъекта, частанизмент лить лет. Указанный тарантийный срок дечисляется содин передаментов объекта Участнику до Ажут прижол-передами.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящое в состав предаменного Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок сисцемлется три года. Указанный гарантийный срок сисцемлется содин должным предаменного участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок исченяется содин диниментов документа о передаче Объекта должного строительства.

два подписавава первого Акта прием-передани или иного документа о передаче Ознекта доленого георогисальства.

За. Риск случайной гибеан или случайного повреждения Объекта до его въредачи Участнику по Акту приема-передачи носто Застройшик.

Акту приема-передачи носто Застройшик.

Объекта при условащь селя передачни дверойшику требования в связи с ненадлежащим кичеством Объекта при условища, селя передачни дверождать дверойшику требования течения гарантайного срока 6.5. Застройщик не несет ответственности за недостатия (дефекты) Объекта, общруженны в течения гарантайного срока объекта или входищик в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта ном кодицику в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта ном кодицику в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта ном кодицику в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта нам кодицику в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта нам кодицику в его состав завементом отделям, систем инженерно-технического объекта нам участнику инженерно-технического объекта нам участнику инженерно-технического объекта нам участнику и предусменных предоставленной Участивку инструкцией возники выспаратаве вырушения и реасусментом в условий эффективного и боспаснаетом использования Объекта, входящих в его состав закоментом отделям, систем инженерно-технического объессичения, объекта, входящих в его состав закоментом отделям, систем инженерно-технического объессичения, объекта, входящих в его состав закоменом отделям, систем инженерно-технического объессичения, оконерумлятивках эмементом, изголявия отделям, систем инженерно-технического

7.1. Стороны согласовали, что Участинком долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройцика на посведением Участинком долевого строительства такой уступка права требования по Договору подлежит государственного регистрации в органе, предусмотренном Заколом №218-03, Расходы по государственной регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Заколом №218-03, Расходы по государственной регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Заколом №218-03, Расходы по государственной регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Заколом №218-03, Расходы по государственной регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Заколом №218-03, Расходы по государственной регистрацию прав, в порядке, предусмотренном Заколом Договор (соглашения) уступки права требования по договор (соглашения) уступки правы требования по Договор (повый участник), в теченее 20 (давадати) календары хак дей садат регистрация договора (соглашения) уступки правы требования договора (соглашения) уступки правы требования по Договору, освернием договора может быть предоставления предоставления предоставления по Договору (соглашения) уступки правы требования по Договору (зас опистовенность за посведения нектовления) договора (соглашения) уступки правы требования по Участность по Договору существлятся Строительство (соглашения) уступки правы договора поможет быть договором договором предоставления договором до

на:

— Досудебные претензии и ответы на ино;

— Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о напилчении судебных и десудебных экспертах.

7.4. Обмен Сообщенниям, уклаиними в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем размения заказных писсом с уведомлениям и описью влюжений Почтой России, либо курьером порожно уклаинию доказно быть неполнены в письменном наке, подписаны япомоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться учиницым:

9.6. Сторона, не исполнившая свои облательства в силу обстоятельств непреодоламой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

9.7. Материальные свядил (требование об упалее или возмещении (камскания) убытков, штрафов, пени, веустойка, процестов) в случае ненадлежащего исполненая Участингом своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Общегну с огранеченног этехственностью «Тинькофф Канитах», опаленавляются бысстомы с отраниченной ответственностью «Тинькофф Канитах» опаленавляются бысстомы с отраниченной ответственностью «Тинькофф Канитах» опаленавляются общественностью «Тинькофф Канитах» за счет мущества Фонда.

Каштатах, опачиваются Обществом с ограниченной ответственноство «Тинькофф Каштах», опачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Каштах» за ечет торостования средств, и не монут опачиваются а ечет торостова ответственностью объявляются обществом с предоставленных разменения объявляются обществом объявляются об

Статъв 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разпогавель, возникающие между Сторонами из Договора или в связи с ини, в те числе в связи с его заключением, исполнением, кмиженением, досторжением и недействительносты решаются с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Срок рассмотрен претензий в — в течение 1 (долгото) межди с можента получения. Рассмотрение споров, справильным договором, производится в установлениюм законом порядке в суде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешение песров Стороным руководствуются Договором, а в случаях урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

7.4.1. при доставка кульером (нарочно) Стороны-отправитоля – в день приема уведомления стороней-получателем у курьера с отметкой Сторона-палучателя о получения;
7.4.2. строней-получателем у курьера с отметкой Сторона-палучателя о получения;
7.4.2. строней-получателем изменья инменья оборона получения и предменя и поткож о подеская – в день предменя поттовкого отправления добому дацу, привяжнему указанное оправление з указанное постовкого отменья за доктому о день удостоверения работником потеков службы отказа от принятия такого отправления адресатием, пибе в день удостоверения работником потновой службы отменья сотуставка адресата по указанному адресу, лабе в день вопарята письма отправлетило в связи с въстчением срока хранения.
Указанные в настоящем кульест учественном срока хранения.
Указанные в настоящем кульест учественном срока хранения.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора
8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаех:
8.1.1. По вешению суда.
8.1.2. По решению суда.
8.1.3. В связи с односторонизм внесудебным отказом Застройщика от неполнения Договора в вдем и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской

порящее и по еспованиям, предусмотренных Договором и действующим лаконодательством госсинском феверации.

8.1.4. В святие с односторовних ввеесудебням отклюм Участники от исполнении Договора в порядке и по основнаями, предусмотренных Законом № 214-03. В случае дверонного расторительством госсинском договора в порядке и по основнаями, предусмотренных Законом № 214-03 предусмотренных доленого сроительства, предусмотренных подком действом договора действом со Счета кекроу, подсемая воздвату Участнику доленого сроительства путем их перечилаеми Берерод-агентом на сегт Участника доленого строительства, открытый в ПАО Обербани. Договор Счета кекроу люжен содержать информацию о бановоском счете доленогы, на который перечилаются дейсенные средства.

8.2. В случае селн Застройных надлежащим образом исполняет свои объягальства перед Участники и соответствуют предусмотренным Законом № 214-03 требонными х Застройных примеронных предусмотренными договора повышей договору и случае, сели Участником и будут подпленым примеродильные условия договоро счета корку и отручае, сели Участником и будут подпленым надминуальные условия договоро счета корку и отручае, сели Участником и будут подпленым надминуальные условия договоро счета корку и отручае, сели Участником и будут подпленым надминуальные условия договоро счета корку и отручае, сели Участником и будут подпленым примероденным объягательства по Договору прекращаются се для маправления Застройнриком Участнику участнику объягательства по Договору прекращаются се для маправления Застройнриком Участнику учасломнения об одностороннем отключения объягательства по Договору прекращаются се для маправления Застройнриком Участнику учасломнения об одностороннем отключения объягательства по Договору прекращаются се для маправления застройником сучастнику учасломнения об одностороннем отключения объягательства по Договору прекращаются сели объягательства по Договору прекращаются сели объягательства по договор от подменения объягательства по договор подменения объягательства по договор подм

преводеняются се див выправаемия экстрониримом участнику учасомнения об садносторонный ответа.
Статья 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае ненеполнения для ненадлежащего исполнения обзатательств по Договору Сторона, не неполнившим снои обзатательств ин ненадлежащим обратом исполняющим спои обзатательств, обзана уплатить другой Стороне предусмотренные Договором и действующим законодительством Российской Реверийных договором и действующим законодительством Российской Реверийных предусмотренные Договором и действующим законодительством Российской Реверийных предусмотренных договором и действующим законодительством Российской Офектацийных предусмотренных действующим законодительством Российской Офектацийных предусмотренных договором предели Участини у Объекта, Участини комет право законом Мед14-ФЗ.

9.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все запраты по приведению Объекта долекого строительства в прежили выд (оплачивает стимость восстаномительных работ), а также Застройщих вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере дазацияти процентою от потовой Цены Договора.

В случае дорежения восстаномительных работ Застройщиком, согласия Участника на проведение от расмотренных работы пределения у предътся на профессию и предоставление договоро, оснобаждается строительств непреололимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых гри данных условиях обстоительств: стихийных бедствий, эпидемий, выполнение влиняющих на исполнение Договоро, оснобаждается строительств непреололимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых гри данных условиях обстоительств: стихийных бедствий, эпидемий, выполнение влиняющих на исполнение договоро, оснобаждается по Договору.

К таким обстоительств непреололимой силы, т.е. чрезвычайных необходимых дейсяльных россименност из ненеполнение наи несоверсменное исполнение н

12

11.3. Недействительность (начтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (начтожность) всего Договора в целом.
11.4. Договор подписывается представительных воложений Договора не влечет государственной регистрации в считается выключенным с момента такой регистрации.
С момента вступления Договора в силу все предылущие соглашения и договоренности между горомами утрачивают силу.
11.5. Настоящий Договора соглавен и 2 (Друх) подлиненых эксемпларах, имоющих равную оридическую силу, по одному эксемплару для каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится энстронная копин настоящего Договора выполнения к от предыственными прав хранится предыственных соглашения и дополнения к Договору оформалются Сторонами в форме докоминетальных соглашений, подписываются уполномоченными лицами и подлежає государственной регистрации.

11.8.1. Приложения:
 Приложения: № 1 – План Объекта доленого строительства.

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

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзи

Место накождения: г. Москва. Адрес: 19270, г. Москва. вн. тер., муниципальный отруг Хамонини. Лужиеция наб., д. 2/4, стр. 4, технический этик, ком. 77 Печтовый апрес: 19270, г. Москва, наб. Лужиеция, д.2, стр. 81 (НН 770480277, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Расчетный сеть 7840702810538000243222, открыт в подразделении: ПАО Сбербакк

Участник долевого строительства: ООО «Тинькофф Канитал» Д.У. ЗПИФ-недвижимости «Тинькофф Фоля Строящейся Недвижимости Ів-Адрес мести выхождения: 125212, г. Москва Головинское шоссе, дом 5, корп. І., этаж 19 пом. 19018. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Серопримененное дом 5, корп. І., этаж 19 Головинское вносес, дом 3, корв. 1, утих пом. 1901.8. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 774301001 р/с 40701810200000001964 в. АО Фраффрайзенбанко, г. Москва к/с 30101810200000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для ниформирования об открытии поминального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщениями: uzinvest@gmail.com.

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

от Застройщика Представитель по Довереі

MI

Участник долевого строительства Представитель по Доверениости:

13

Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d



Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/G1/012 от «26» инваря 2023 года

Описание степени готоппости Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участинку в соответствии с перечием систем инживерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (явартыре):

- Двери. Установкае воздной двери (без откессов) в (межкомнатимые, кухонные в двери в свых узлы не устанавливаются.
 Перегородка: Межномнатиме, кухонные и перегородки в свиуздах заимоливского в объеме 1 роди трассировки;
 Польы, без отделых, тиронзовлящим и выравнивающих покрытив;
 Польы, без отделых, тиронзовлящим и выравнивающих покрытив;
 Польы, без отделых, тиронзовлящим и выравнивающих покрытив;
 Отопление. Установлены внутрипольные концекторы без установки декоратизных решёток;
 регункторы не установлены внутрипольные концекторы без установки декоратизных решёток;
 регункторы не установлены внутрипольные концекторы без установки декоратизных решёток;
 регункторы не установленые замога в камартнору не подолютельной светельных решёток.
 Водоснаймение. Закол в камартной регунктору профессов.
 Закстроснаймение, Установка пременного внутриквортирного электроциска, поквартирная
 электрическах разводка по выполняется:
 Закстроснаймения. Конценные устройства не установких коробов в квартиры без
 разводка по помещенных. Околечные устройства не установким по немещенных.
 Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки но номещенням.
 Слаботочные системы. Монтаж слаботочного шита без разводки но номещенням.



Договор участия в долевом строительстве № LC/S/G1/065

город Москва

«26» января 2023 года

Общество є ограниченной ответственностью «Специализированнай вегройцию Грандосоминяест» (ООО «СЗ Грандсоминяест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вилеряльующинальный округ Хамовинки, Тужнецкая наб., д. 24, стр. 4, технический этак ком. 77. ОГРН 11274616420, ИНН 770462677, КПП 770401001, менеумесо в давланейцию «Застройцию», в лике Штрейс Анны Махайловина, действующей на основании Деверенности, удостоверенной ОЗ.11. 2022 гада Гонгаровим ФО. 11, 12022 гада Гонгарови Гонгарови

П. Застройшик — юридическое лицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее «Земельный участок») категории выелы: всеми в праве аренды земельный участок (далее «Земельный участок») категория вмель: всеми внеезденых пунктов, с карактроным номером 77:01-00050193, за на разрешенного копользование: моготомная живая застройка (выситва вжтройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовее обслуживание (3.3); Амбулаторнольний польживническое обслуживание (3.4.1); Опольживническое обслуживание (3.4.1); Спольживние (3.4.1); Бытовее обслуживание (3.3.1); Деловее управление (4.1); Объекты торговии (гортовые центры, торгово-развлекательные центры (омплексы) (4.2); Матальные (4.4.1); Бытовее обслуживание (3.5.1); Деловее управление (4.1); Объекты торговии (гортовые центры, торгово-развлекательные центры (омплексы) (4.2); Матальные (4.4.1); Бытовее обслуживание (3.5.1); Деловее управление (4.1); Объекты портовые центры, торгово-развлекательные центры (4.6.2); Матальные (3.4.1); Вытовее обслуживания и строительствы по адресу г. Москва, ще. Думенцая, в. 2.4, и пункты правежающее правежные средствы Участника долового строительствы по соответствии с Договером. Гражданским колекком Российской Федерации, Федеральным захоном Из 14.4-Ф3 оз 3, думенцая, выстроительствы в строительствы по внесении именений в некоторые законодательные агты Российской Федерации (алеее по тексту — «Закон № 214-Ф3»), для строительства (создания) Миогобункциенального момилекса.

МФЦ района Басманный ов, техерон центрхом. ектронный образ документ ON O WAY TO TOURNEY

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего овора, передающее денежные средства Застройциму для строительства (создания) пофункционального комплекса на укловиях Договора и подучения в будущем права собствения дельными вивестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном Договора, Многофункц

владельнами инвестиционных пасе Фонда на жилое номещение в этом Миогофункциональном помилаемсе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого называемия, состоящий из жилых зданий, офисанкх зданий, подлежной автостоямся и объектом инфраструктуры, общей площадаю 32424.6 км.м, осводимый Эксгройциком и расположенный на Земельном участке по строительному адресу г. Москва, дуженая выб, ак з. 24, миогоквартирный дом — Корпус № В 1. односекционное, 18-ти этажное жилое здание, входящее в состав Многофункционального комплекса. Общая площадь — 18517,6 кв.м. Магериал наружных сети и каркаса объекта - С монолитным железобетонным каркасом и стенами из менконтучных каменных материалов (карпич, керамические камин, блюки и др.) Материал поэтженых перекратий — Менолитные железобетонные. Класс энерго-фрективности — А Сеймостойкость — менее 5 бадзов. Этакность — 18 падземных этажей + 2 подземных этажей. 14. Объект долевого с троительства, Объект — жолос помещение (Квартира), поднежащее передаче Участнику долевого строительства, получения Застройциком Разренения на ввод в честитирию Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса и входящее в состав указанного Многофункционального комплекса. Основные зарактеристики Объекта долевого строительства: Корпус В1
Этих: 10
Проективай номер. В1.065.

количество комнат. Терраса – 0,00 кв.м. Площадь компа

Контчестию комната: 2
Террася - 0,00 кам.
Плотналь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведении об этаже, на плотналь комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведении об этаже, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (скемы, чертек) расположение по отношению друг и другу частей възвощегося объектом долевого строительного местользования, террас), местоположение Объекта долевого строительства в этаже в строящемок могофункциональной комплекс, указаныя в Прявложения №1 к настоящему Договору (далее - «Проектива привесения» памилась»).

Адрес, фактический номер, характеристики Объекта (в том числе – площар) (далее о- «Проектива привесениям клющаль») этажно, комплексным хом нетей привесенным попизановательного помещений, а также геррас (с примещением попизановаето кооффициента)) определяются по завершений строительства в эксплуитацию. Определяение Фыстической приведенной площади Объекта осуществляющем соответствим составеты помещения проекта пределяющей попизации (объекта осуществляющим казастроительства на осуществляющим казастроительства распользования проекта по попидаци Объекта, исходя из которой рассчитывается игогожам Цена Договора, проводится до отделяю к соответствиено существляющим казастроительства на поставет по праветы попидаци Объекта, исходя из которой рассчитывается петогожам Цена Договора, проводится до отделя и соответственно, изменение пападаци Объекта, исходя из которой рассчитывается (его доставать поставать на правировка Объекта, долевого строительства вывлести предварительной. В проективний праверением положения правировка Объекта, долевого строительства в инстить их верупьящим тро котором комичества положения, в результате чего может быть изменения положения правировка Объекта, долевого строительства и не считть их верупьящем требований осуществленными изменениям положением по точноственными изменениям положения проекта, в соответствиным существляющим да объекта, долевого строительства и не счит

Участник уведомлеен и согласем с тем, что Фактическая приведений добъекта на можент передами его Участнику может отличаться от Проектной приведений добъекта в большую вду в меньшую стороцу. При этом, допустмыми импенением подпада передавженого Участнику Объекта долевого строительства, навляется изменением подпада передавженого Участнику Объекта долевого строительства, навляется изменением подпада передавженого Участнику Объекта долевого строительства в добую сторону, но не болае чем на 5 (Пять) процентов.

Участнику долевого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект недавжимого имущества, установленным аккнопательством Российской Федерации, при государственной регистрации права собственности на Объект недавжимого имущества, установленным аккнопательного вызавельце инвестиционных илее Фонда на Объект в Валиске и Единого государственного вызавельце инвестиционных илее Фонда на Объект в Валиске и Единого государственного имущества, установленным деятических полощам будет установления права собственности казавельце и установления установления права собственности изменения, объекта без включения помента деитических полощам будет установления поментального имущества, установления установления поментального имущества, участнику установления и установления права собственности установления поментального участка и проектной документации.

1.6. Участник разрошение строительства Макотофункционального комплекса в эксплуатацию — документации.

1.6. Участник разрошением строительства Макотофункционального комплекса в эксплуатацию и разрострения (сокращения) по документации.

1.6. Участник р разрошением и строительства объект документации.

1.6. Участнику российского федерации (темератики в спороженного можнорим польченным сокращения) по документации.

1.6. Участник (окращения) по 11.08 2015 года № 1481), место изхоживающим к участник фина подмененным и по документации и менесоватием участник и документации.

1.7. Объекта дороственном и инмененным по докуме

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 неполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет логовора

2.1. По Договору Застройшии обязуется свомми силами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением денежных средств Участники долевого строительства построить (создать) Маогофункциональной комплекс и после получения Разрешения на вод в эксплуитнию многофункционального комплекса передить Объект доменот строительства, а ручастник могорого без отделки указаны в Приложения МН и Договору, Участнику возвено строительства, а Участник обязуется уналить Цену Договора и принкто. Объект в порядке и в сромя, определенные Договором. Передача Объекта достройными Участнику осуществляется по Акту приема-передачи не поздвее «На вежебар» 2027 года, при условии надлежанато всполнения Участником обязательств по Договору в полном сбъеме.

Обязытальства за частной

олном объеме.
Объязленьства Застройщика перед Участником по Договору ечитаются выполненнями в полном еме и прекращаются с момента оформления Акта приема-передачи Объекта.
Обизательства Участника перед Застройшиком считаются выполненнями с момента упляты в нюм объеме Целы Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участинку в степени готовности, определженой Приложением №2 к Договору.
2.3. Сторона пришли к соглащению, что не являются существенными изменения проектной документации Миогофукционального комплекса и не являются существенными карушевнем требований к качеству, производимые Застройшиком без согласования (укромления) с Участником предоставления к качеству, производимые Застройшиком без согласования (укромления) с Участником не огранизациями предомления) с Участником не огранизациемым для изменения в Объекте долевого строительства, при условин их согласования с соответствующими государственными организацие не огранизациемым, или изменения в можно долевого согласования, если согласование перебуется по законодательству РФ.
2.4. Участник гарантируют Застройшику, что он:
2.4. Участник подтверждание, что:
2.5. Участник подтверждание, что:
2.5. Участник подтверждание, что:
2.5. Участник подтверждание, что:
2.5. Участник подтверждание в поручим от Застройщика исо необходимую, полную, достоверную и укромательствания Договора получим от Застройщика;
• о вызменования, даресе накождения и режиме работы Застройщика;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном объеме своих прав и обхванностей по Договор;
• о полном обхване от денение по денение по денение по денение по денение по денение

- о моменте возникновения права собственности владельнев инвестиционных посв Фонда на Объект

- о моменте возниключени правы собственности възделанае инвестиционных песя обща на Объект доленог ограническа-таки.
2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотревном Федеральных законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту «закон» (ж218-ФЗ») и считается заключенным с момента такой регистрации.
2.7. Право собственность възделыем инвестиционных паве Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.
2.8. Все положения настепенте Договор И уместныу разменены и поляти ему полностью.
2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, уклаяных в настоящем Логового.

Статья 3. Права и обязанности сторон

Статья 3. Права и обязанности сторои

3.1. Застройщик обязуется:

3.1.1. Обеспечнъ стороительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных и/ман прававченных денежных средств, производство предпроектами, проектных, строительства Многофункционального комплекса в обеспечения Многофункционального комплекса и обеспечения макелочие усметильных остать досторов с темеральным подрядчиком и инами участивиями строительства.

3астройших имеет граво правежить для строительства Многофункционального комплекса внобых третых ляц по своему усмотрению.

3.1.2. Не завлючить в первод действия Договора какак-инбо сделок, исполнение которых ваечет возниключения у третых ляц прав на Объект.

3.1.3. Перевать Участиму Объект, карактеристики и качество которого осответствуют у условием настоящего Договора, требованиям технических регламентов, проектной документации, градостроительным регламентов.

3.1.3. Обратиться за государственный регластрацией Договора в орган, соуществлющий государственный кадестровый учест поударственную регластрацию прав в теченые 10 (десятр) рабочих дняй с даты подписыми Логовора, при условии предоставлении Участинком всек необходимых для регистрацией Договора, включая раскоды ва опатату действенный предоставлений Договора, включая раскоды ва опататурацией Договора, включая раскоды в опа

сопутструющих услуг специализированных организаций, связанных с электронной регистрацией Договора. 3.1.6. Застройщих несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом № 214-093.

Застройшик вправе:
 Застройшик вправ

Застнику.
 Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участняму содействие в осуществлении государственной регистрации прива собственности ввадельнее инвестиционных пасе Фоща на Объект при условии заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.
3.2.4. Выссить изменения в проектирую документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновреженным виссением соответствующих именений в проектирую декларацию и опубликованием их в порядки е подом, установлением Законом № 214-03.
3.2.5. Застройщик имеет иные правы, предусмотрейные настоящим Договором и действующим закономательно.

3.2.5. Застройшик имеет иные прява, предусмотренные настоящим договором и дель-поуплыши доповором доль у частник обигуется:
3.3.1. Выплатить Цезу Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связавлые с перепланировкой/переустройством Объект докового строительства (в. т. ч. возведение межкоминтика перегородко, у ввязоду всех инженерных коммуникации), акториски до промы наше, бород в стенам и перекрытики и т.п.).
3.3.3. Не вести ресквамиро делеганность с использованием коммерческого обозначения Застройцику либо достройцика и Мистофункционального комплекса, а также привадлежащих Застройцику либо достройцика и мобъектом интелектуальной собственность.
3.3.4. После получения сообщения от Застройцика о вводе Многофункционального комплекса в хастиратицию и гозоворст Могофункционального комплекса в хастиратицию или через доверенное лицо, полимочни которого должны быть подтверждены которого должны быть подтверждения которого должны быть подтверждения которого должны быть подтверждения которого должны быть подтверждены которого должны быть подтверждения должны должны должны должны должны должны должны должны

3.3.5. Принять Объект в порядке и сроки, установленные в соответствии остаться 5 инстолцето-свора, и подликать Акт приемн-передачи.
3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приемн-передачи, в том чикле с дата пальения одностороннего Акта приемн-передачи, Участник становится ответственным за ранность Объекта и приобретает обязательства по одлаго всех издержех по обеспечению цежнащего санитарного и технического состояния Объекта (в частности, платы за содержание инспиня, ответа участности, платы за содержание мещения, отлати коммунальных рузгу, расхолов по техническому обслужаванию п окране Объекта. Участник несет риск случайной гибопа и/или случайного порреждения Объекта, пер раски по мещению третьем лицам убъектов, причиненных в результате ремонта или эксплуатация Объекта света подписания Акта приема-передачи, в том чикле с даты оформления односторонного Акта выва-передачи.

Статья 4. Цена Договора в отношению Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору, определены Сторонами в развере 7 1638 *17500 (Семъдесте двин мильлион шестьсот тридцить восемь тысяч четыреста семъдест инть рублей 00 консем), НДС не облагается. Для целей валикорас-четом между Сторонами в порядке, устаношенном пунктом 4-6, настоящего Догогора, стоимость одного между Сторонами в порядке, устаношенном пунктом 4-6, настоящего Догогора, стоимость одного между Сторонами в порядке, устаношенном пунктом 4-6, настоящего Догогора испочает восем тысяч шестьсто семьцеста двить удужей 08 консем, НДС не облагается. Цена Догогора испочает в себя финансирование в возмещение заграт на строительство Объекта и денежные средства вы опилу услугу Засторойцить.

ра высовате состоя подписать с в возменение в правителение подписать в необрать в подписать в необраться в подписать в подпис

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанх Россина (сокращениос вависаювание ПАО Сбербанх), всест нахождения: г. Москва; адвест 11999г, г. Мосвва; уд. Вавилова, л. 19. адрес электронной почты Екстом Sberbank@berbank.ru, номер телефона: 900 — для мобильных, 8800 555 55 0— для мобильных и городески (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости І»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинаест»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	71 638 475,00 (Семьдесят один мидлион шестьсот тридцять восемь тысяч четыреста семьдесят пять рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Денонентом Суммы депопирования:	в соответствии с п. 4.3, настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса з эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройшику (Бенефициару) депонированной суммы;	Разрешение на ввод в эксплуатации: Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется не позднее 16 (Десять) рабочих дисй после представления Застройнциком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет 40702810538000263222, открыт в подризделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар м'яли Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-вгенту заключить Договор Счета эскроу на услованх Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытам для расчетов по договорам об участия в долевом строительстве, репработанных ПАО Сбербанк и размещенных на официальном интернет- сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru/ (давее — Правияв).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	перечисление срока условного депонирования; перечисление депонируемой суммы в полном объем в коотпетствии с Договором Счета скероу; прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренных Заковом № 214-03; возинсловение имых сонований, предусмотренных дебгзующим заководательством Российской Федерация.

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:
4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройшия вправе в односторонным порядам формировать и направить в орган регистрации прав необходимый компиект документов для виссения сотпетствующей записи о залоге в отношения Объекта в Едикый государственный ресстр

соответствующей залиси о залоге в отвошении Объекта в Единый государственный реестр недальятмист.

4.9. Государственная регистрации права собственности владельцев инвестиционных паев Фонка вы Объект производится Участником самостоятельно, есла инсе не будет предументрено отдельным соглащевние Сторон, а связанные сэтим затряты отдениваются Участником доповнительно и ве вкодят в стоимость Договора. В случае уклопения Участника от государственной регистрации прав собственности, Застройших имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собстенности въпластныев инвестиционных паев Фонка, а при выпачили оснований, предусмотренных вт. 4.8. Договора – с одинорененной подачей в орган регистрации права заявления о виссении соответствующей завинен о залоге в отношения Объекта в Единый предоставления ресетр недальямости.

4.10. Стороны согласоваци, что в случае государственной регистрации Договора и допознитованих соглашений в обумаем носителе этряты по оплате государственной поштины за регистрацию Договора и допознительных соглашений к нему несут Застройщик и Участник в рижер и допознитованной регистрации.

4.11. Цена Договора не включает в собя государственной пошлини несет Застройщик.

4.11. Цена Договора не включает в собя государственной пошлину, за неключением случаев эзектронной регистрации.

Статья 5. Персдача Объекта Участинку

5.1. Застройщих обязуется передать Объект Участинку по Акту прима-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на выод Миогофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не подняее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства в передаче Объекта долевого строительства на инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую объекта долевого строительства, содержащую исобъекта долевого и постоверкую и достоверкую информацию о правняях и об условиях эффективного и безопажного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементеля огдения, сроке в изключается уклениями быта предачения и править и предачения и предачения и предачения укления объекта, за предачения в предачения объекта, за предачения объекта долевого строительства (п.1.1. ч. 7. Закова АК214-ФЗ).

5.2. Обстоительствами, прерациями объекта, вальноста:

• оформанение Акта приема-передачи (в том чысае одностороннего Акта приема-передачи), и или

• ниме обстоительствам, предусмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В сдузае если строительство (создание) Многофункцимнального

Российской Федерации.

3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в орок, указанный в пункте 2.1, настоящего Договора, Застройщик не поздвес, чем за 2 (Два) ческия до истечения указанного срока объяза направить. Участнику соответствующую информацию и реадоложение об имыснения усказанного срока объяза направить. Участнику соответствующую информацию и реадоложение об имыснения усказан изправить. Участнику соответствующую информацию и участнику сообщение (участнику сообщение) о завершение строительства сесавания) Мнософункционального комплекса и готовности Объекта в передиче. В уведомлении Застройщик также предупреждает участника о необходимости принятия Объекта за стройшик и быть участника.

5.8. Конкурстный срок ванява передануе, направляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

(уведомления) о готовности Оъвскта к передаче, направляемия в осотиетствии с настоящим пулком договора.
Договора.
6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязав приступить к его присмко в течевие срока, указавляют в уведомлении Застройщика.
В приступить к его присмко в течевие срока, указавляют в уведомлении Застройщика.
В приступить к его присмко застройщика по передаче Объекта в устиновленные настоящим Договором срока завляется встречным потимент и бытоврем пристимент и присмене Объекта в порядке, предусмотренном Договором, пенсполнение Ответа в потраже, предусмотренном Договором, пенсполнение Которого кнечет за собой сорамиров договора.
В В вамисимости от наличия волензываемия Участника, Застройших вираме всполнить свем объектельства по передаче Объекта досрочно, в побой дель по свемосу усключению, ори условии полной отлата Участником Цены Договора и получения Застройшиком Разрешения на выд мого функтику в предусменность и предусменность в предусменность в предусменность в предусменность в предусменность предусменность предусменность в предусменность на объекте выкоготе какие-шейо дефекты, которые выявления в процессе передачи Объекта по завляетия разрежность на процессе передачи Объекта по завляетия подписывают дефекты», которые выявления в процессе передачи Объекта По завляетия подписывают дефекты», которые выявления в процессе передачи Объекта Мунктину. Стороны подписывают дефекты», которые выявления в процессе передачи

миллион шестьсот триддать восемь тыслу четыреста семьдесят пять рублей 00 копеем) в течение 3 (Трех) рабочих дней с дагы государственной регистрации настоящего Договора.

4.3. Все запраты, саяванные с поречислением деягжимих средств в установленном пумятами 4.2., 4.3. Договора подряде, в том чине оплату банковской комиссии (кулут банка). Участник несет самостоятельно.

4.3.3. Договора подряде, в том чине оплату банковской комиссии (кулут банка). Участник несет самостоятельно. В Договора подряде, в том чине оплату банковской комиссии (кулут банка). Участник несет самостоятельно.

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

4.5. Если в отношении учоловмоченного банка, в котором открыт Счет хухру, наступку стражовой опрачае кому денежных средств на банка, в котором открыт Счет хухру, наступку стражовой опрачае кому денежных средств на банка, в котором открыт Счет хухру, наступку стражовой опрачае кому денежных лиц в банках. Российской Федерациия до ввода в эксплуатацию Объекта, Застройщик к Участник обхвамы заключить договор Счета хукру с другим уполномоченных поставлений обхвата, заключить договор Счета хукру с другим уполномоченных потовах потимается от Проектой приводенной площады Объекта, Цена Договор, а приводенных площады Объекта приводенной площады Объекта приводенной в полидах объекта приводенных площады Объекта приводенной в приводенных площады Объекта приводенной в думму, оправлененую закл произвение с томмости 1 към Объекта, унказанной в д. 4.1. Договора, и приводенных площады Объекта приводенной полицамы Объекта приводенной площады Объекта приводенного помучения унказанной в д. 4.1. Договора, на варанцы между Фектической пленажека в эксплуатацию на основания двинку технического плана (технического паспота), экспливаты объекта приводенных унказанным дватройщики упасамного треностанства укращименно помучения унказанным дватройщики упасамного треностанства укращименного участнико и от застройщики (съм банка и съмменно участником до досемненно за сумму, определе

разника не подлежит дополнительному перечислению этчастивмом и по места договора.

4.8. Стороны договорались, что несвоевременное исполнение Участивком обязательств го проведению окончательного рассчет в соответствии с п.4.6.1 Договора вканется уклонением Участинком от времях Объекта.

3. астройшик 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 уклонявается информация от заколженности Участникам перед застройщимос. Участник уклонявается информация от заколженности Участникам закора застройщимос. Участник уклонявается информация от заколженности Участникам обизательств по оплате Цены Договора в полном объеме.

Существенных Дефектов, подлежащих устранению и рахумный срок для их устранения. Участник вираве отклюяться от приемии Объекта и, соответственню, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вираве требовать соргимерного уменьшение Пенны Договора и компенсации реасходь ва мустранение Существенных Дефектов, а таких ругариятт. Существенных дефектов, компенсации реасходь ва мустранение Существенных Дефектов, а таких ругариятт. Существенных дефектов, которые не предятствуют использованию Объекта долевого строительства по наличием дефектов, которые не предятствуют использованию Объекта долевого строительства от наличием дефектов, которые не предятствуют использованию Объекта долевого Строительства от надличием дефектов, которые не предаственных дефектов, на распроста дефекты подлежит уткаченного тременного уменьшения распроста долевого объекта долевого Строительством, при усовени предоставления дефектым, при усовения предоставления то устроительного уменьшения дефектым примень дефектым премень предоста от подпроста уменьшения дефектым премень дефектов и быто от тольжения дефектов и расходов на устранение Несущественным Дефектов, то после их устранения дефектов премень ребовать в связи с наличием. В случае если Участник и отклажаем от поличения дефектов дижемы дефектов по отклажаем от поличения дефектов премень Объекта повторяться, в объекта может и повторяться, а факт устранения дефектов послежного процедура приемым Объекта может и повторяться, а факт устранения дефектов послежного почасным дефектов почасным дефектов послежным дефектов почасным дефектов почасным дефектов почасным объекта верхом от поточенных дефектов почасным от не повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражен в соответствующей афектив может и повторяться, а факт устранения дефектов может быть отражены в соответствующей афектива верхом от негоста на послежным дефектов почасным соответствующей афектива верхом от поточения дефектов от поточения дефект на почасным дефектов почасным дефекты

мости.
5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте
инстоящего Договоря:
а) подписание Акта приема-передачи поддес срока, указанного в пункте 2.1. настоящего
Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению каких-либо

подлинание Акта приема-передани поддее срока, указанного в пункте 2.1. кастоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению канкульбо фектов;
 подлинание Акта приема-передани поддее срока, указанного в пункте 2.1. кастоящего фектов;
 подлинание Акта приема-передани поддее срока, указанного в пункте 2.1. кастоящего Договора, вызванное искостерсменаю и поддее срока, указанного в пункте 2.1. кастоящего Договора, вызванное искостерсменаю и поддее срока, указание под объекта разреста.
 5.13. Стороны согласовави, что немотявированным отказом Участника от подписания Акта приема-передами и приемато Объекта канечета;
 э указание на нацине Несущественных Дефектов (пункт 5.10. Договора;
 р расхождение Факточеской приемасенной впоцвани Объекта (указанной в Акте приема-передами) относительно Проектогі приемденной пооцвац (указанной в Акте приема-передами) относительно Проектогії приемденной пооцвац (указанной в Акте приема-передами) относительно Зущимо проектогії проектогії проектогії пооцвацу (указанной в Акте приема-передами) относительно закрущенной отказа отделжу.
 в неслановование во поутренней отделже отделжи.
 д неслановование во проектогії проектогії документацию в установленном закрущенном студату ментом проектогії проектогії документацию в установленном закрущенном студату ментом проектогії проектогії проектогії проектогії документацию в установленном закрущенном соговора у предовать податогії проектогії проектогії проектогії документацию в установленном закрушенном соговора у предовать податогії проектогії проектогії проектогії документацію проектогії п

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 дохумент о передаче Объекта, составленный
актройпциком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается
нутим пручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонения или отклем Участнику почтовым отправлением с описью вложения и/или передается
нутим пручения при личной встрече под подпись.

5.15. При уклонения или отклем Участника се привитам Объекта досрочно, Застройцик вприве в
срок, предусмотренный действующих ивконодательством, оселавить односторонний вагт.
Односторонний акт или нейо документ о передаме Объекта (съдамисьменте») о завершения
(создании) Митоофукционованного комплекся и гоновности Объекта к передаете, любе оси поператором
почтовой связи изъсмо возращено с сообщением об откле Участника от его получения, в том числе в
связе с всточением срока кранения, язи в связе в отгустнением по адресу, укланимом Участники,
В случае составления Застройциком одностороннего акта или иного документа в передаете Объекта
порадке, устиновленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передами Объекта
участнику ввизется дата составления Застройциком такого одностороннего акта или иного документа
порадке, устиновленном действующим законодательством рФ и Договором. Датой передами Объекта
участнику ввизется дата составления Застройциком
законодательством предведе, также возмняем
законодательством
рожнения при личной встрече под подпанельс.

5.16. С момента подписания Акта приема-передачи к Участнику переходи, предусмотренные действующим
законодательством порадке, дата поставления
законодательством порадке, да домняе
законодательством порадке, да домняе
законодательством порадке, да домняе
законодательством порадке, да домняе
законодательством порадке, да моменета выбора управляющей организация
участник извешения
законодательством порадке, да домоменамы
законодательством порадке, да моменета
вводумнения законодательством
бизотофункционального комплекса
законодательством порадке, деготорой Участни

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройциком Участвику по Договору, должно соответствовать. Договору, пробованиям технических регламентов, проектной документация и градостроительных регламентов, а также выму объядленьным гребованиям технического и пискемерного оборудованиях ридостроительных регламентов, а также выму объядленьным гребованиям.

6.2. Гарантийный срок и объект, за центоменным технологуческого и пискемерного оборудования, вкодящего в состава такого Объекта, оситованое виль дет. Укламный гарантийный срок и ечесляется со для передаменного участных объекта Участныму ов Акту прическое и нижещеное оборудование, входящее в состав передаменного участных Объекта, составляет ри года. Указанный гарантийный срок и ечественей с для подписания передаменого судат подписания передаменого строительства.

передаваемого 7-мыльном образований перевого Акта присма-передачи или иного документа о передаче Объекта долевного строительства.

6.3. Рысс случайной гибски или случайного повреждения Объекта до его передачи Участнику по Акту приема-передачи несог застройции.

6.4. Участник вираме передачи несог застройции; требования в связи с непадлежащим качеством Объекта при условии, если недостатки (дофекты) Объекта обваружена в течение гарантийного срока.

6.5. Застройцик не несог ответственность за веностатия (дофекты) Объекта, обваруженые в течение гарантийного срока.

6.5. Застройцик не несог ответственность за веностатия (дофекты) Объекта, обваруженные в течение гарантийного срока.

6.5. Застройцик не несостата възементов за передачи (дофекты) Объекта, обваруженные в течение гарантийного услов, состав за межентов отделжи, систем виженером-семоческого обеспечения, комструктивных регламентов, иных обязательных требований технических регламентов, подерждения объекта или входящих в его состав засментов отделки, систем ниженером-семического обеспечения, монетруктивных замементов, изделята долевного строительства правил и условия эффективного и безопасного использования Объекта долевого строительства правил и условия эффективного и безопасного использования Объекта, вкодящих в его состав заменетов отделени, систем инженерно-технического обеспечения, комструктивным хамементов, паделий.

7.1. Стороны согласоваци, что Участником долевого строительства допускается уступка права требования по Договору только при условии получения цисьменного согласия Застройщика из детовершенного усласия застройщика предусмотренном Законом №218-09. Леховы по государственной регистрацию при вы воридке, предусмотренном Законом №218-09. Леховы по государственной регистрацию прив в порядке, предусмотренном Законом №218-09. Леховы по государственной регистрацию прив в порядке, предусмотренном Законом №218-09. Леховы по государственной регистрацию доповор соглашения) уступки права требования предования детовершенного уступки права требования предования и предовати детовершенного уступки права требования договор (соглашения) уступки права требования и детовершенного уступка права требования договора (соглашения) уступки права требования и дучастник доловора (соглашения) уступки права требования по Договору (согращения) уступки права требования и дучастник доловора строительства на предования регистрация детовершенного уступка права требования и дучастник доловора (соглашения) уступки права требования по Договору (соглашения) Договора может быть проезаем образование земеньмых участков из Земеньмого участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) и засменьмого участка, в целях образование земеньмого участка (в том числе раздел, объединение, перераспределения, выдел) и засменьмого участка, в целях образования и мето земеньного участка и потражнительного участка (в том может образования на пределирования и досуменным пределенном догом пределенном догом пределенном досуменным догом пределенном догом пределе

досудебные претензии и ответы на них;
 Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертия;
 7.4. Обмен Сообщениям, уведанными в п. 7.3.4. инстоицего Договора, осуществляется путом направления закатимх пасом с уведомлениями и описью вхожения Почтой России, либо курьером (иврочно). Узканные Сообщения должны быть исполнены в письменном виде, подписаны уполномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться полученным;

Статья 8. Основания в порядов досрочного расторжения Договора
8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:
8.1.1. По взаимному согласию Сторов.
8.1.2. По решению суда.
8.1.2. По решению суда.
8.1.3. В связи с односторонным внесудебным отказом Застрейшика от исполнения Договора в дако и по снованиям, предусмотренных Договором и действующим заководательством Российской вепации.

порядко и по основаниям, предусмотренных Договором и лействующим законодательством госсинское Федерации.

8.1.4. В сизи с односторонания внесудебным отказом Участника от исполнения Договора в порядке и по основаниям, предусмотренных Законом № 214-03.

В случее одо-поряторательных договора денскиме средства со Счета эскроу, подлежат возграту участнику долевого строительства путем их перечисления Эскроу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сербаних, Договор Счета эксру долево совремять информацию о банковском счете делоненти, на который перечисляются денежные средства.

8.2. В случае сели Закоройниям надлажащим образом исполняет свои обязательства перед участником и состиетствует предусмотренным Законом № 214-03 требованиям к Застройщику, Участник не меет грава но доготорнения отвата от всполнения Договора по виссудейном порядке.

8.3. Застройщик вправе в односторонным потака от всполнения Договора ко постренных потак от некольчения Договора по виссудейном порядке.

8.3. Застройщик вправе в односторонным потак от песловенных обязательства по Договору и подписамы индивисуальные условия договора строительств по рекращеноток од ин направления Застройщиком Участнику расхомения об одностороннем отказа от исполнения обязательств по Договору в порядке, предусмотренным частью о статы 9 Закона №214-Ф3.

9.1. В случае неисполнения для и ненадлежащието исполнения обзательств по Договору Сторона, не весполнения свои обзательства или ненадлежащието исполнения обзательств по Договору Сторона, не весполнения свои обзательства или ненадлежащим образом ведопильних вень обзательства обзатать упалитьт, другой Сторона предосмотренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации предосмотренные Договора или ее часты Участиих уплачивает Застройших неустойку (пени), предуменирового с договором действующих ребизывающими действующими действующими предосмотренного плава законода день предосмотренного плава законода день предосмотренного договором с вром в ребизывающими действующей на день исполнения обзательства, ос с суммы предосмотренного изменения предосмотренного договором с вром в режиере, установлению Заговом №214-ФЭ.

М214-ФЭ.

1 — В случае нарушения предументренного Договором с вром передачни Участнику Объекта, участник моест право въвскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установлению Заговом №214-ФЭ.

№211-ФЗ.
9.4. В случае нарушения Участником облательств, предусмотренных п. 3.2.2 Договора поведина несет не запраты по приведенно Объекта доленого строительства в предмей выд облативает стоимость восстановительных работ), а также застройщих вправе потребовать от Участника уплаты играфа в ременер давдилати процентов от откложи (Нень Договора.
В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника или в проведение из ребустать с требуется.
9.5. Наступление обстантельств пепредостановимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых пры данных условимо обстантельств с голошёных бедстаний, индеменай, наводлений и иных событите также рода, акты государственных и местных органов взаети, непосредственно влияющих и всполнение обватальств но Договора, свойскущет с треме об техновительств и пла вседовеременное исполнение обявательств но Договора.

обвавательств но Договору. К таким обстоятельствам не относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должника, откутствие на рынке нувеных для исполнения товаров, отсутствие у должника несбходимых денежных

9.6. Сторона, не неполнившая свои обязательства в сину обстоятельств пепреодолимой сины, обязана доказать наступление таких обстоятельств.

3.7. Материальные санкции (требование об утакте или возмещении (въвсквини) убытков, штрафов, пеня, веретойка, процентов) в отучае невидлежащего неполнения Участником своих обязателето по настоящему Деговору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тивыхофф Капитал» за счет комунается по настоящения образование ответственностью обществом с ограниченной ответственностью и принажения за счет собственных средств, к не могут оплачинаться за счет имунаества Фонда.

пастоваюму рекомору предоважаются в соверственной ответственностью «Тимакофф Канитал» за счет собътвенных средств, и не могу опланинаться за счет ностраненных можемого строительства

10.1. Порсопальные данные Участника (предоставленные Участником Застройнику в рамках Достовора) хранятся в соответствии с законодательством о защите информации на условиях конфиленциальности. Подписанием Достовора Участних дает доброводьное и соотвененсе согласе Застройнику, управляющей предоставленных денных (фамкия, имя, стество, наконорятые данные, адрес регистрации, место клительства, дата и год рождения, место рождения, ражданетью, пов. светемен осъембном тотка, предоставленных Застройных денных застройных денных стество, наконорятые данные, адрес регистрации, место клительства, дата и год рождения, место рождения, ражденето, пов. светемен осъембном тотка, предоставленных застройных денных застройных денных стеством потка, предоставленных застройных денных с съембном тотка, предоставленных застройных денных денных

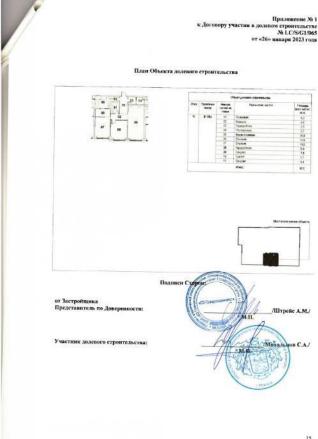
Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и резиоствена, возникающие между Сторонами из Договора или в связы с ини, в том числе в связы с его заключением, неполнением, изменением, ресторжением и недействительностью, решьяются с объязгельным соблюдением досудебного претензийненного порядка. Срои рассмотреныя ретензий в течение 1 (одного) межда с момента подучения. Рассмотренне споров, связанных с Договором, производится в установленном законом порядке в суде по месту накождения Объекта.

11.2. При ракращениим споров Стороны руководствуются Договором, в в случнах, не урегулированных Договором, действующим законодательством Российской Федерации.

11













Договор участия в долевом строительстве № LC/S/H1.2/27

город Москва

«26» января 2023 года

Общество є ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандовознивест» (ООО «СЗ Грандовознивест»), место нахождення: 119270, г. Мосгва, ви тер.г. муниципальный округ Хамовинов, Дужнецкая наб., в. 2/4, стр. 4. технический этак, ком. 77. ОГРН 112774616420, ИНН 7704802677, КПП 770401001, навиченое в дальнейние «Застройшик», в вице Пігутабі 61400, ИНН 7704802677, КПП 770401001, памиченое в дальнейние «Застройшик», в вице Пігутабі 61400, виде по потрадовино потрадовино потрадовино по потрадовино потрадо

настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту — «Договор») о вывесаюдующем:

1.1. Застройщик — коридическое лицо, имеющее на праве аренцы земельный участок (далее —
«Земельный участок») клитегории земель: земли имеющее на праве аренцы земельный участок (далее —
«Земельный участок») клитегории земель: земли имеелйеных плуитов, с кадастровым номером
(2.6): Препоставление коммунальных услуг (3.1.1): Бытовее обслуживание (3.3): Амбулаториопискническое обстуживание (3.4.1): Домокольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1).
Деловое управление (4.1): Объекты торговым (портовые центры, торгово-разлансаельные центры
(2.6): Сумжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. м расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. м расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), площада: 83 912 √- 103 км. м расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный в мастовым по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный в мастовым по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный в мастовым по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный в мастовым по адменный по адресут. Москив, им.
(4.6): Сужжбине гарахи (4.9), плошада: 83 912 √- 103 км. м расположенный в катемительные ажит м расположенный в катемительные ажит

комплекса.

1.1.1. Право Застройшика на привисчение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-00787-2012 от «20» октября 2022г. выблино Комплетом госудерственного строительство подкука сродо Москтав.

1.1.1.2. Проектная дексартары, размещена в Единой информационной системи жилищисто справительного системи. В принаменты предоставления обращения подкукаторы застройщения обращения предоставления предоставления с обращения обращения подкукаторы документы обращения подкукаторы предоставления подкукаторы застройщения подкукаторы застройщения подкукаторы подкукаторы застройщения подкукаторы застройшения застройшения подкукаторы застройшения подкукаторы застройшения подкукаторы застройшения застройше

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящего свора, передвощее денежные средства Застройшиму для строительства (созданиет потофизиционального компекса на условата Котопора в получена в будущем права собствение разлами инвестиционных пасв Фонда на жилое вомещение в этом Многофункциональном

аладаельными инвестиционных паса Фонда на экилое помещение в этом Миогофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплексе — многофункциональный комплексе общественно-жилого палачения, состоящий из жилых зданий, офисикх зданий, подъемной автостоящий и объектов инфраструктуры, с подженной автостоящкой и объектов инфраструктуры, с подженной затостоящкой затостоящкой затостоящкой затостоящий за постающий за постающий затостоящий и карпительной комплексов и степами и меженотученных каменных миженных миженов комплексы камены, блоси и др.) Материах поэтживых перекратий – Монсистиме железобетоиные. Какее миретофрективностию – А сейсмостойкость – менее 5 балаом.

3. Таклость – 17 надженных этажей + 2 подъемных этажи.

1.4. Объект долевию строительства. Объект – жилое помещение (Какртира), подлежащее перерале Узастающях дожегого строительства. Объект документы Застройщиком Разрешении на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса и входящее в состая уживанного могостфрактиционального комплекса.

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Кортус С 207 пакс 5

Простепай в комер. С 227

Простепай в комер. С 227

Простепай в комер. С 227

Простепай в комер. С 237

Количество по оснаят. 1

Терраса – 9,00 в.м.,

Прочиль комплекса.

Прочильного комплекса.

Прочи

Терраса – 0,00 кв.м

Жилій положде задачасню комиат. Т
Терраса — 0,00 км.
Положде комиат. Т
Терраса — 0,00 км.
Т

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь. Объекта из мемент передами его Участнику может отдачиться от Проектной приведений полощам Объекта из мемена в меньшую стором; При этом, допустными изменением попиады передаваемого Участнику Объекта доцеалог сероительства, является изменение Фактической приведенной гиопадал по еравнению се Проектной примеженной площадью Объекта должного строительства в любую стором; но не более чем

долевного строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Просегной приведенной площади по сравнению из 5 (Пти-) процентов.

18 5 (Пти-) процентов.

Участнику долевего строительства известию, что в саответствии с порядком государственной регистрации права собственности на Объект ведвижимого имущества, установленным докоможется и предоставлению предоставлению предоставлению регистрации права собственности на Объект ведвижимого имущества, установленным докоможется предоставлению предоставленной регистрации права обственности выдаельнае извесствировных васе бющах суммя фактических полющаей жилого и вспоютого и вспоюготельного напазения, обозначаемым как ипполидам.

Участнику медильного пом, что в Едином государственном ресстре недвижимост указывается полощарь. Объекта без выслочения камошали террос.

1.5. Разрешение на высо меням камошали террос.

1.5. Разрешение на высо меням камошали террос.

1.6. Разрешение достроительном предоставлению комплекса в десплуатанию – досумент, удостноерамиций завершение строительства Моносфункционального комплекса градостроительном на строительство существа и просстаю досументация.

1.6. Разрешение на меням (секрор-четему) предостающей предостроительном объеме в соответствии с разрешением на строительство существа парестной досументация, комплекса градостроительном секрор-четему. Публичное выценовременным меняменным секрор-четему. Публичное выценовременным объеме в сохоможнения и предостроительном предостаютельном предостаютельном предо

определяются в соответствии с требованиями замсьвого заколожениями от трафостроительной деятельность.

При этом под долей Участника (владельнаев инвестиционных паста, в общем имуществе понимается, доля в праве собственности по бирее имущество, которыя будет неогразимо принадлежить владельным инвестиционных ласа богаде, дак собственности, доленого строительства, на праве общей долевой собственности, и которыя рассчитани пропорционально площади Объекта доленого

дововом.

1.8. Сообщения - заявления, обращения, уведомления, явые документы, направляемые Стороной Договора в дорес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента неполнения обязательств по Договору.

исполнения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

Спривлечением денежнях средств Участинка долового строительства построить (создать)

Мистофукиционального комплекся пеорализ Объект долевого строительства, характернетики которого

Мистофукиционального комплекся пеорализ Объект долевора строительства, характернетики которого

без отделям учаслям в Приможении № 1 х Договору. Участинку долевого строительства, характернетики которого

без отделям учаслям приможения № 1 х Договору. Настиния долевого строительства, характернетики которого

объект учаслить 1 дектройщиком Участинку осуществляется по Акту примема-передани не покущее

«Мэ декабра 2027 года, при усложии надлежащего исполнения Участинком объекта — договору в поином объекта.

Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном объекта и преста перед застройщиком считаются выполненными в полном объекта (Приметь В Участника перед Застройшиком строителю выполненными с момента упраты в полном объекта Цены Договора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

2.2. Объект, указанный в Приложении № 1 к Договору, подлежит передаче Застройшихом Участнику в стенени готовности, определаемой Приложением №2 к Договору.
2.3. Сторона правили к соглашению, что не являются существенными измевения проектив документации Могофункционального комплекса и не являются существенными нарушением требований к качеству, производимые Застройшихом без согласования (уведомления) с Участником долевого строительства изменения в Миогофункциональном комплексе и (или) именения в объекте долевого строительства, при условни из согласования с соответствующими государственными организаци в организациями, кли изменения в могофункциональном комплексе и (или) именения в Объекте долевого строительства, предъекта по законовательству РФ.
2.4. Ччастник подперераждет экстройцику, что он:
2.4. Ччастник подперераждет, что:
2.5.5. частник подперераждет, что:
2.5.5. частник подперераждет, что:
2.5.5. частник подперераждет, что:
2.6. от полном объеме своих прав в обезанномиета по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанномиета по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанностей по Договор;
0 по полном объеме своих прав в обезанности выдельные инвестиционных паже Фольза на Объект долевого строительства в соответствии с отменения прав обезанности выдельцев инвестиционных паже Фольза на Объект долевого строительства в соотв

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

- о моменте волинскоевния права собственности вазълсновать лиместического додового строительства.
 2.6. Договор подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 1307.2015 № 218-99 я от государственной регистрации вызвижньюство (далее по тексту — «Закон №218-99») и считвется заключениям с момента такей регистрации.
 2.7. Право собственности вазадельцев инвестиционных паев Фонда на Объект подвежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-99.
 2.8. Все положения настоящего Договора Участияку разъяснены и поняты ему полностью.
 2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указыных в настоящем Логоворе.

Статья 3. Права и обязанности сторон

Статьи 3. Правва и обязанности сгоров

3.1. Застройник обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных ибили правилеченных дележных средств, производство предпроектых, проектык, строительство предпроектых, проектык, строительство предпроектых, проектык, строительство многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса инженеривым, пакциочение договоров с генеральным подрядником и иналим участниками строительства. Закстройник имеет право привоженая, для строительства Многофункционального комплекса инженеривым, акциочение договоров с генеральным подрядником и иналим участниками строительства. Застройник имеет право привоженая для светства Многофункционального комплекса инженеривым, предостроительных пица прав на Объект.

3.1.2. Не валючать в период действия Договоре каких-либо с делок, исполнение которых влечет возникающего Договора, требованиям тезироченногом и начество которого соотпетствуют участников.

3.1.3. Нередать Участнику Объект, характеристики и начество которого соотпетствуют участнику персональных и терозанных и регоманных и регоманных и терозанных и терозанных предоставления участных договора, требованиям тезироченногом регистрацие Проговора по тременногом договора предоставления участником всех необходимых для регистрации Проговора, включая раксовы на оциату строительствуют делегорацию при участнику музет специализированных организаций, связанных с экстронной регистраций Проговора.

3.1.5. Нести раксовы, связанные с регистрацией Договора, включая раксовы на оциату Проговора.

3.1.6. Заствойник несет иные обязанности, предуссителенные вистоящим Договором и Законом на законом и законом

овора, 3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом

13-49.3. Застройщик вправе:
3.2.1 При уклонения или отказо Участника от принятия Объекта в определенный в сеответствия
2.2.1 Договоре срок для передали, составить односторонний акт или иной документ о передале

знастнику.
 Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

- 3.2.3. Оказать Участинку содействие в осуществлении государственной регистрации права испенности владельнея инвестиционных пасв Фонда из Объект при усповии заключения между встиком и Застройщиком соответствующего договора на оказанию услуг.
 3.2.4. Ввосить изменения в проектную документацию ийли в информацию о Застройщике, с повреженным внесением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их орадле и сроки, установлением Законом № 21-4-07.
 3.2.5. Застройщик имеет иные права, продусмотренные настоящим Договором и действующим произменения.

в порядке в сроки, устиновленные Законом № 214-03.

3.2.5. автройщик выжет иные права, продусмогренные пистовщим Договором и действующим законодительством.

3.3. Участник обизуется:

3.3.1. Вышилгать Цену Договора в размере, срокя и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персутеройством Объекта долеого строитовленных Договором.

3.3.2. Но посударственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персутеройством Объекта долеого строитовлета (в т. ч. возвлежденным прому права объект на преверантик и т.д.).

3.3.2. Не вести реславирую деятельность с использованием коммерческого оботначения Застройшим и Многобумкционального помителем, а типок припадженних Застройшиму любо используемых и объектом интелектуральной обственности.

3.3.4. После получения сообщения от Застройшима о вволе Многофункционального комплекса в засправным быть подтвержденным потвривально удестверенный одверенностью.

3.3.4. После получения сообщения от застройшима о вволе Многофункционального комплекса в засправным потвривально удественный в соответствения с открытельном подмеренностью.

3.3.4. После получения подтвержденым потвривально удественный одверенностью.

3.3.5. С момета передачи Объекта к рецисанные в соответствии с открытей 5 настоящего должностью предачи объекта и привосо и орожно, установленные в соответствии с открытей 5 настоящего малисами предачи объекта и примененных на сохранность объекта и примененных предачи объекта (участных становлением со ответственным соотвенностью по объекта на привобретает обязательства по оплате всех издержен по обеспеченным засходимность объекта и примененных в результате ремонита или эксплуатации объекта с ократнительного поряждением объекта, в результате ремонита или эксплуатации объекта с вераков по возмещению третым индим ружненные по поветие нобъекта, в результате ремонита и в результации объекта с резреки по возмещенно третым индим роб

момента подписания указа приема-передачи, в том числе с даты оформателных односторивало и дать приняма-передача. За.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передавьемого Объекта и доля в Общем внутириестве Минотофукционального комплекса (однага соорржания и ремонти Минотофукционального комплекса, одната комочравачных услуг, содержания придомовой территории иные расходы, ресуссмотренные действующим законодательством) с момента оформателня Агта присма-передачи Объекта, в том числе с диты оформателня одностороннего Акта приема-передачи. З.3.8. Уведомить Застройциках об изменении почтового дареса, и других обстоятелься, способых повлиять на выполнение объятствисти по Догонору. З.3.9. Передати Застройцикау бе необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (пяти) рабочих дней с диты подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией. Договора в орган, осуществляющий государственный вазастроям! учет и государственную регистрации орка, в течение 10 (дежети) рабочих дней с дять подписания Договора помументы.

документь:

3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанносты, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодительством.

Статъя 4. Цена Договорая и денствующим законодительством.

Статъя 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанното в Приложении №1 к Договору, определена Сторонами в развъре 4 с 64 87 7500 (Сорок два макланова шестьсот сорок восемъ тъкся денятьсот семъщески интъ рубъей об конеек), НДС не облагается. Для нелей язынорасчетов между сторонами в порядке, устивнованенном пулктом, Срокова, 1 др. не облагается. Для нелей язынорасчетов между сторонами в порядке, устивнованенном пулктом, 1 др. не облагается. Семьсот две тъксичи цвестьсот метра Фактической приведенной площади составляет 702.619,03 (Семьсот две тъксичи цвестьсот между фактической приведенной попадателя. Цена Договора ваконамиста в себя финактирования и возмещение затрят на строительство Объекта и денежные средства в сичет одилаты Цены Договора на специальный счет экскроу, открываемый в ПАО «Сбербань» (Экскроу-агент) по договору счета экскроу даже с «Сет экскроу», двякочаемому для учета и бложорования деневымых средств, полученных Экскроу-агентом от Участника Сјепомента) в счет умляты Цены Договора, в целкх их перечисления застройщиху (Бенефицияру) на следующих условнях:

4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установлениюм пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе опляту бынковской комиссии (услуг банка), Участник несет самостоятельно.
 4.3.3. Детой оплаты по Договора считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу, указанный в п.4.2. Договора.
 4.4. Проценты на сумму денежных средств, находящихся на Счете эскроу, не начисляются.
 4.5. Если в отношении уполномоченного банка, в котором отгрыт Счет эскроу, наступка техновой случай в соответствии с Федерациямы законом от 23.12.2003 № 177-93 з О страхованиям видлаю федерациям» до ввода в эксплуатацию Могофункционального коминеска т государственной регистрации права собетененности в отношенной бежета, Застройцик в Участник обязаны заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

Монгофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношении объекта, Засториших и Участник обязаны заключить договор Счета жекроу с другим упольномоченным банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая принеденная площадь Объекта отвичается от Проектной принеденной площады Объекта Цена Договора, указанная в л. 4.1. Договора, подлежит перераенту в следующем порадке:

4.6.1. В случае осли Фиктическая принеденная площадь Объекта преведенную пределенную пределенную пределенную пределенную пределенную пределенную пределенную подажет перереленту уметиченно на сумму, определенную на размену между Фактической приведенной площадь объекта, указанной в л. 4.1. Договора, на размену между Фактической приведенной площадьно Объекта. После получения Регрешенняя на размену между Фактического паклодия объекта доста подажения пределеннями пределе

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционериюе общество «Сбербанк России» (сохращению: навменование ПАО Сбербанк), место намождения: г. Москва; адрее: 117997, г. Москва, ул. Ванилова. д. 19: адрее электронной потты: Екстом (Sherbank/@sherbank.ru, номер телефона: 900 — для мобизыных, 800 555 55 50 — для мобизыных и городских (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
	Бепефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестьсот сорок восемь тысяч девятьсот семьдесят пять рубней 00 конеек)
4.2.3.	Срок перечнеления Депонентом Суммы депонарования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного денонирования денежных средств:	дята ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (цвесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечнеления депонируемой суммы:	Деновированная сумма перечисляется не позднее 10 (Десять) рабочах дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет- 40702810538000265222, открыт в подразделения ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар мічли Депонсит предвагнот (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключить Договор Счета эскроу на условнях Правих совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по догонорам об участим в досневом строитильстве, реареботанных ПАО Сбербанк и размещаенных на официальном витериет- сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sberbank.ru/ (далее – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения уеловного депонирования денежных средств:	 истечение срока условного депонирования; перечисление депонируемой сумома в полном объеме в соответствии Сротовором Сета заскроў; прекрышение настоящего Договора по основанням, предусмотренным Законом № 214-03; исонивающего инастоящего предусмотренных действующим законодательством Российской Феверации.

4.3. Поридок оплатъв Цены Договора:
4.3. Передок оплатъв Цены Договора на Очет уплатъ Цены Договора на Очет эскроу осуществляется за счет собственням средств в размере 42 648 975,00 (Сорок два миллиона шестъсот сорок посемъ тъвем денятъсот семъвесят или трубъей 00 колекс) в течение 3 (Трбх) рабоних дней с датът госудеретсвеной регистрации настоящиет о Договора.

ствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр

озветствующей записи о залоге в отношении основлен в заполным построительности дерательности.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельщев инвестиционных лися Фонда в объект производится Участником самостотельно, если иню е не будет предусмотрено отдельным оглашением Сторов, а связанные сэтим затраты оплачиваются Участником дополнительно и не входят стоимость. Договора. В снучае уклопения участнико то стоудирственной регистрации права обственности, Застройциих имеет права на подату без доверенности в орган регистрации права заявления тосударственной регистрации орган собственности выдельное инвестиционных лака Фонда, а при далично сопосвяный, предусмотренных в п. 4.3. Доцовора — одвороженской подажей в орган регистрации раза заявления о знесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый со-мальственный ресстрацияльности.

права заявления о висселени соответствующего заявкие о запосте в отпошении Очьскета в сдривия 4.10. Стороны согласовали, что в случае государственной регисерации Договора и доводятствальных соглашений выфумажном несителе затраты по оплате государственной пошанины за регистрацию Договора и допошнительных соглашений и выму несут Застройщик и Участник в разморе, установленном законодительством Российской Федерации. В случае электронной регистрации и Договора 4.11. Цена Договора но включает в себя государственную пошлину, за исключением случаез зактронной регистрации.

Остатьия S. Передача Объект Участинку

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участинку по Акту приема-передачи (далее — «Акт приема-передачи»), и к срок не подмене дать получения Регренция вы высл Мыготофункционального комплекса в эксплуатацию, и к срок не подмене дать получения Регренция подмене образовать полекто строительства доповорт строительства Застройцик передает Участинку долового строительства в настроящию въобходивую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и бекопасного его отделам, систем инженерно-технического обеспечения, конструктив имя в его ссепта въвментом отделам, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных въементов, излоси Вей-Объект допевового строительства и входящих в его ссепта въеметом отделам, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивном в его ссепта въементом отделам, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивном в его ссепта въементом инжетрумативного въементом отделам, състем инженерно-технического обеспечения, конструктивном и республикам (далее — предачен указанного в въементом и дележноственно застройщика перед Участинком до передаче указанного в выстоящем Договоре Объекта, възвостся:

— оферменения Акти присма-передачи), и / или

— инже обстоятельства, предусматренные договором и действующим законодительством российской бызыения уславний присме бълга запрешени остроящем (далее бълга выстоящем действующим законодительством, обязан направно и рередожение об изменения уславий Диговором.

— 5.4. Застройщих в сроки, предусмотренные действующим законодительством, обязан направног момет указать в сообщение угасовление) о техном бызыения уславиление о техном бызыения уславиление на о последетствующим законодительством, обязан направног комплекса и готовности Объекта в передачи Объекта Зветройщим может указать в сообщения обязания предачения быты на отовности Объек

Суведомисния) о готовности Объекта к передаче, направляемом в соответствии с пастоящом пункомДоговора.

3.6. Участник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан
приступить к его првемске в течение срека, узаданного в уведомления Застройщика.

3.7. Обязательство Застройшика по передаче Объекта в установления в настоящим Договором
сроки валистих встречным по отвошельно к обязательству Участника по уплите Цены Договора и (ции)
пряемие Объекта в порядке, передаченным Договорам, ценоворам предачения
располучения срока передачи, установленного пунктом 2.1 местоящего Договора.

3.8. Вые завысносять от въплечия волестника, Застройшики вправе исполнить свои
обязательства по передаче Объекта досрочие, в любой день по своему усмотрению, при условия полной
обязательства по передаче Объекта досрочие, в любой день по своему усмотрению, при условия полной
обязательствиком Цены Договора и получения Застройшиком Разрешения в в вод
многофунационального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае есля объекта многож выкое-инбо дефекты», которые препятствуют использованно
Объекта то назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи
Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи
Объекта по назначению (далее - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи
объекта участных, Стороны полизисываю то дефекты», которые выявлены в процессе передачи
объекта участных, Стороны полизисываю то дефекты», которые выявлены в троцессе передачи
добъекта участных, Стороны полизисываю то дефекты», которые выявлены в троцессе выстрой
учаственных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранения
участник
инфекты детельствость по приемки Объекта и, соответственно, подписания Акта приемы-передачи до

устранення таких Сущоственных Дофектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Ценя Договора к компенеации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранета Супісетненные Лефекты сависствительно.
5.10. Участник доцесто странгающей не вправе отклаться от приемки Объекта в связи с наличем дефектов, которые не предитствуют использованию Объекта доденого строительства по такивчению, в частьсти, дефектов внутренный отделки Объекта (долее «Месущественным Дефектым»).
Также дефекты подъежат укранняю в дефектной ведомости, прилагаемой к Акту приемы-передачи, а законодательством), при условим предоставления Участником доступа в Объект, для устранения ведомостаться при уменьшения ценероставления Участником доступа в Объект, для устранения требовать сорямерного уменьшения Цены Договора и компенеации расходою вы устранения требовать сорямерного уменьшения Цены Договора и компенеации расходою вы устранения 5.11. В случае сели Участник откланае от подписания Акта превыз-перевача в саями с вышчина 5.11. В случае сели Участник откланае от подписания Акта превыз-перевача в саями с вышчина Существенных Дефектов, то после из устранения процестора приемы процедора приемам Объекта может не повториться, а факт устранения дефектов отражен в соответствующей дефектной водомости. В потвориться, а факт устранения дефектов отражен в соответствующей дефектной водомости.

остальных случаль (в том числе при наличии Несупественных Дефектов) происдура приемах Объекта может не поиториться, а факт устранения дефектов может быть стражен в соответствующей дефектов может не поиториться, а факт устранения дефектов может быть стражен в соответствующей дефектов может не поиториться, а факт устранения дефектов может быть стражен в соответствующей дефектов досмости.

5.12. Настоящие Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора.

9. подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное весокодымостью выполнения объекта работ по устранению записа-инбо дефектов;

5. подписание Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное весокоранностью выполнения объекта участника по опадат (Нены Договора, в том числе в соответствии с т.6. Договора.)

5. подписания Акта приема-передачи позднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора вызвание в пременения объекта приема-передачи договора в подписания Акта приема-передачи отношения (Нены Договора в подписания Акта приема-передачи) отношение Некупественных Дефектов (пункт 5.10. Договора);

6. расходение Фекака Убе (Пата проектной приводенной площали указанной в Прихожения Ма к Договору) в предсежа Убе (Пата проектной объекта материалов и оборудования по выбору за менений объекта приема предестаю отделя;

7. неоднородности и сетественности дефектов (приктую документациов в указанных случака Участники е вираже: отказаться от пастройщика образать вопарача. В витуренней отделя ужиднения менетов отделя, договорах требовать вопарача. В раковышься с раковы по раковы предестаю по документа подкления участнику. При экспений договором от премым Объекта предосного предеся предосного подписания Акта приема-передачи, или инбіл догумента подговорах требовать сораменных отпарачам объекта поний договорам. Объекта предосного подписания объекта понименения действий объекта подкром объекта приеманенся и подписания объекта понименения дейст

Участником.
В случае составления Застройщиком одностороннего акта или иного документа о передаче Объекта в порядке, установленном действующим закомедительством РФ и Договором, дагой передачи Объекта участнику вывистел дата составления Застройшком такого одностороннего вата для иного документа участнику вывистел дата составления Застройшком такого одностороннего вата для иного документа р передаче Объекта. Односторонный акт или иной документ о передаче Объекта, составленный

Застройщиком, направляется Участвику почтовым отправлением с описью вложения в/или передвется путем вручения при личной встрече под подпись.

5.15. Пру условения или отклем Участвика от привитая Объекта досрочню, Застройшик вираве в срок, предускотренный действующик закомодительством, составить законосторонний акт или зном документа о передаче Объекта составляется в том случае, если Застройших обладает сведениями о получении Участником сообщения (учасомаения) о завершения Осидания) Миногифукционального комплессы и готовмести Объекта к передцае, либо сыт оператиром почтовой святи письмо возвращения (учасомаения) о завершения почтающения письма возвращения объекта к передцае, либо сыт оператиром почтовой святи письмо возвращения (учасомаения) о завершения оператиром почтовой святи письмо возвращения (учасомаения) о завершения почтающения письма почтающения письма почтающения письма почтающения письма почтающения письма почтающения письма почтающения предменять почтающения при сменной возрочения почтающения объекта, оставленным почтающения предменять почтающения предменять почтающения применной почтающения предменять почтающения применной применной почтающения почтающения почтающения предменний почтающения почтающения при инменновать почтающения по

6.1. Качество Объекта, который будат переаци Застройшиком Участнику по Договору, должно ответствовать Договору, треобанням темнических регламентов, пресктибі документацию и достроительных регламентов, а также выньм обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срои в Объект, за исключением технологического и накежендного оборудования, вядшего в состав такого Объекта, составляет изгл. лет. Указанный гарантийный срок печасляется со передаму Объекта Участнику по Акту приема-передаму.

Гарантийный срок и технологическое и ниженерное оборудование, вкодящее в состав состав такого Объекта, составляет участнику по достумента борого оборудования, вкодящее в состав предаму по достумента образования правото объекта правемо-передаму или иного документа о передаму Объекта долевого очетельства.

двя подласаном первого Акта приеме-передачи или много документа о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Рист случайной гибеан или случайного повреждения Объекта до его передачи Участинку по Акту приеми-передачи носет Застройции; упебевания в саван с пенадажащим качеством 6.4. Участинкя вираме предъежить Застройции; упебевания в саван с пенадажащим качеством Объекта дву деками, если ведостатим (дефекта) Объекта обперужения техним гарингиного срека. 6.5. Застройцик не несет ответственности эмедостатия (дефекта) Объекта, обперуженные в 6.5. Застройцик не несет ответственности эмедостатия (дефекта) Объекта, обперуженные в 6.5. Застройцик не несет ответственности эмедостатия (дефекта) Объекта, обперуженные де-бежение гарингийного срока, если дожават, что они произонал нестеменно-поменаторического объектечения воздиния де-дение гарингийного состав эмементом отделя, ессем инженерно-технического объектечных кометруктивных эмементом, изделяй либо всементы систем инженерно-технического объектечных кометруктивных эмементом, изделяй либо всементы систем инженерно-технического объектечных участинном иси привъеченными ин тризьком дашами, а также, сли медостатия (дефекты) Объекта засилуатации Объекта долевого строительства правы и услояни эфективного и безопасноско обеспечения, конструктивных хисментов отделям, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных хисментов, изделий.

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

10

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственный валастровый учет и государственную регистрацию прав, в порядке, предусмогренном законом №218-Ф. Лехходы по государственную регистрацию прав, в порядке, предусмогренном законом №218-Ф. Лехходы по государственной регистрации агоговора (соглашенно) уступки права требования должен быть передан Зостройцику Участником или третьим лицов, которому совершена уступка права требования должен быть передан Зостройцику Участником или третьим лицов, которому совершена уступка права требования по Договору (порядных действик) уступки права требования по Договору (порядных действик) уступка права требования по Договору (порядных действик) уступка права требования по Договору совершена уступка права требования по Договору (порядных действик) действик договора может быть переведено ображеване зоменьных участков по Земеньного участка (в том числе раздел, объединение, перераспределение, выдел) из деменьногу участка, в целах ображеные и числе раздел, объединение, перераспределение, выделы и действик действик участко под многофункционального участка, в целах ображеные и многофункционального участка (при несобходности), с посъедующим оформлением права собственностиференда Застройцик аботом действик участко под Многофункциональных участков под выме объекты (при несобходности), с посъедующим оформлением права собственностиференда Застройщих на потрукт действик действик действик действик действик участко под многофункциональных разделения действик действик действик действик участко под многофункциональных объекты действик действик действик действик действик действик участком действик дейст

на:

— Досудебные претензии и отлеты на пих;

— Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных эксперти:

7.4. Обмен Сообщенням, узавлеными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осупцествляется пучем равления звяжных писем с уведомлениями и ошкаю кложений Почтой России, дибо курьером очно.) Указанные Сообщеными, узавленые доцект быть неполнены в письменном вще, подписыванномоченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться печенными:

исиным: 7.4.1. при доставке хурьером (нарочно) Стороны-отправители — в день приема уведомления Стороной-получетелем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получении; 7.4.2. при доставке пенными писъмыми с уведомлением о вручении и описью вложения — в день вручения потворого отправления дойому лицу, привышему ужаванное отправление по ужазанному в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником дочтовой службы

отказа от принятия такого отправления адресатом, лібо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия ддресата по указанному адресу, либо в день возврата шкемм отправителю в сали с источением срока хрипения.

иные в настоящем пункте укасмомения дояжны направлиться. Сторонами по адресам, в статье 12 настоящего Договора.

Статья 8. Основания в порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаних

8.1.1. По взаимному согласню Сторон.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторенным внесудейным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по соенваниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

порядке и по сенованиям, предусмотренных договором и деяствующим законодательством госсинском феверации.

8.1.4. В связы с односторонным законом № 214-Ф3.

В случае досрочного расторожения Договора деясежные средства со Счета эскроу, подлежат волярату участнику долегом строительства путем их веречнасения Эскроу-деяства со Счета эскроу, подлежат волярату участнику долегом строительства путем их веречнасения Эскроу-деяством на счет Участника долевого строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о едиковского счете деясновета, на который перечисяются деясениям с средства по предусмом частнику и соответствует предусмотренным Законом № 214-Ф3 требованиям к Застройшику. Участнику не имеет прива на односторонный откал от исполнения Договора во ввесудебном порядке. 3. Застройших вправе в односторонным порядке откальться от исполнения объязенальства то Договору в сучае, если Участником не будут подписаны видинизурасносноем договора очека эскроу яйли не будет ствери с чет эскроу у Эскроу-агента. В такое случае объязетальта по Договор пекращаются с для направления Застройшихом Участнику учасованельного солостороннем ответным неполнения обязетельства по Договору в порядакс, предусмотренном частью 4 статьм 9 Закона №214-Ф3.

Отатья 9. Ответственность. Сторон

9.1. В случае ненеполнения или ненадлежищего исполнения обизительств по Договору Сторона, не исполнения обизительства пли ненадлежищего исполнения обизительства по исполнения обизительства пли ненадлежищего исполнения обизительства, обизива упланти другоб Стороне предераснотренные Договора и пли негольным пределением Рессийской Федерации исустойки (штрофы, пеня).

9.2. В случае просрочени опальта Цены Договора или се части Участинк уплачивает Застройшику неустойку (пеня), предусмотренную п. 6 ст. 5 Закола №214-ФЗ, в размере одной грексогой ставирефизиансированым Центрального быва Российской Федерации, действующей на день исполнения обизительства, от суммы просроченного плателья за каждый день просрочки.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участинку Объекта, Участинк имеет право взыскать с Застройшика неустойку (пеня) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

Участина внеет право закамать с застроящим агостому смату должу разводст, у р

отсультиве на увише муже объекторов, не исполнившая свои обязательства в силу обстоительств непреодолимой сизы, обязано доказать выступление таких обстоительств.

9.7. Материальные санкции (требовавих об удилате или возмещения (въссквиии) убытков, штрафов, пеци, верстойки, процентов) в случае ненадаржащего исполнения Участником своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d 110

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

Каниталь, оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Канитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваются за счет модшегля фонда.

10.1. Персональные данные Участника дорежена фонда.

10.1. Персональные данные Участника дорежения образоваться образоваться дорежения досторожения дорежения досторожения дорежения до

1.2. Указанные в настоящем пункте согласия двится на срок действия Деговора и в течение 5 дет с даты прекращения Договора в соответствии с действующим законодительством Российской

Статья 11. Зяключительные положения

11.1. Споры и разногласия, позникающию между Сторонами из Деговора или в связи с или, в том числе в связи с его заключением, изменением, регоморением и вседействительностью, решаются с обязагальнам соблюдением досудебного претензионного ворядка. Срок рессмотрения претеквий — в течение 1 (одного) месяна с момента получения. Рассмотрение поров, связанных с Договором, преизводится в установлением рассмот регомором, пределами телемором, пределами телемором, предоставлением законом порядка в суде по месту накождения Объема.

11.2. При разрешения споров Стороны руководствуются Договором, а в с пучакх, не урегунированиям Договором, адейнующим закономательность Объема Договором, а в с пучакх, не урегунированным Договором, дейнующим закономательность Объема Сторонами участника, подлежит госудерственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

С момента вступления Договора в связу все предмущие соглащения и договоренности между Сторонами узранивногости.)

11.5. Настоящий Договор состивлен в 2 (Двух) подлинных экземпларах, имеющих равную прицическую снау, по одному экземплару для каждой из Сторов. В органе регистрации прив хранитех сроенам копив жеготанге» Договор.
11.6. Все призежения к Договору завъноста его неоткомсченой частью.
11.7. Любые имменения и "дополнения к Договор оффиланогос стором договор объектор объектор

риогожения. Припожение № 1 — План Объекта долевого строительства. Приложение № 2 — Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дагу передачи Участнику.

Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон

Место нахождения: г. Москва. Апрес: 119270, г. Москва, вы тер.г. муницинальный округ Хамоники. Лужиецкая выб., д. 2/4, стр. 4, техвический этяж, ком. 77
Почтовый драге: 119270, г. Москва, выб. Лужиецкая, д. 2, стр. 81
Лужиецкая, д. 2, стр. 81
ИНИ 770480277, ОТРИ 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 004109810
Разсчетный сете. №4070281053800263222, открыт в подразделения: ПАО Сбербанк

Участинк доленого строительства: ООО «Тинькофф Капитал» Л.У. ЗВИФ исдивляющет в Тинькофф Фонд Строищейся Певликаности 1-Алрес мета накождения: 125212, г. Москва, Гозовинское вноссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901 В. ПочтовыЯ парес: 125212, г. Москва, Гозовинское вноссе, дом 5, корп. 1, этаж 19 пом. 1901 В. w.19018 пох.1918. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 7743101001 р/с 40701810200000001964 в. АО. Фраффрайзенбанка, г. Москва к/с 3010181020000000000 БИК 044525700

Апрес электронной почты для информиро об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Алрес электронной почты для обмена сообщениями:

Aдрес электронной поч r.muchipov@tinkofLru тел.: +7 (499) 704-06-13

от Застройщика Поедставитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверскиости:



Приложение № 2 к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/HL2/27 от «26» январи 2023 года

14

13



План Объекта долевого строительства



и готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передается Застройщиком Участнику в соответет перечнем систем инженерного обсспечения и строительных работ (без выполнения черни чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире);

не устанавливаются;
Перегородки. Межкомнатные, кухонные и персгородки в санузлах выполняются в объеме 1

Переторожки. Мехкооматинае, кухоониме и перегородки в свизулах выполняются в объеме 1 раза трасопровик;
Переторожки до такжит гудроизолящим и выравнивающих покрытий, в бегонном исполнении;
Помаь, без отделял, гудроизолящим и выравнивающих покрытий,
Отоплении. Устаноллена выучатировной поможеторы без установном декоративных решёток,
результоры не установлена выучатировной поможения без разводки по
помощенных. Оконченые устройства не устанавливающих в соответствии с проектом, без
горозопильной развода к выртиру труб горечего в холодного водоснабжения без разводки по
помощенных. Оконченые устройства не устанавливающих в соответствии с проектом, без
горозопильной разводка по выпратер и без установки оконченых приборов.
Завестроенные установким решенного имуривающимого электроциятка, поквартиривая
завественные разводка не выполниется;
завестроенные разводка не выполниется.
Завестроенные разводка не выполниется
завестроенные и комуничномирования.
Заводка вентилящими к корозопильного
завестроенные разводка не выполниется.
Заводка вентилящими к устанавливаются.
Команционирование
чутря вазратиры не выполниется.
Заводка вентилящимовам
да устанавливаются. Команционирование
чутря вазратиры не выполняем.
Оконченые
системы. Монтак салботочного щити без технодил Ва комещениям.

от Застройщика Представитель по Доверенности:

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:



15









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

«26» января 2023 года

настояний Договор участия в долевом строительстве (далее по тексту — «Договоры») о нижеследующем:

**CTATLS 1. Общие нолюжения

1.1. Застройник — юрядическое лино, имеющее на праве арейды земельный участок (далее — «Земельный участок») категории земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 77-01 3000/1913-3, выд карыешенного эспользования: многотаканыя жилоз категорыка (выстоя зактройзам 102-6). [Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторые опызиническое обслуживание (3.4.1); Доновое и зактройзам (3.5.1); Деповое управление (4.1); Объекты горговы (4.9); споставление (4.1); Споставление (4.1); Споставление (4.1); Вытовое общее образование (3.5.1); Деповое управление (4.1); Объекты горговы (4.1); Бытовое общее образование (3.5.1); Деповое управление (4.1); Вытовое образование пентры, горгово-разоваевленые центры (конплексы) (4.2); Магилина (4.1); Бытовое образование пентры, горговые пентры (5.5); Общественное питание (4.5); Сумественное изгание (4.5); Сумественное изгание (4.5); Собщественное (4.5

(далее по тексту — «Заков ле да-ч-за»), для строительства сосъдовать загосураваем системента довеного строительства довеного строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтвержают следующие документы: 1.1.1. Разрешение на сперодинеленного комплекса подтвержают следующие документы: 1.1.1. Разрешение на сперодинеленно ле 77-01-020-487-2022 ст «20» остимбря 2022с., выдение Камишению усторастверного сперотельство в Вонной информационной системия жимищимо перапователенной предоставления документа в Вонной информационного системия жимищимо перапователенного строительства или Участник — лицо, указанное в предмощее застроительства или Участник — лицо, указанное в предмощее денежные средства Застройциях для строительства (создания)

кционального комплекса на условиях Договора и получения в будущем права собствен иг инвестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Многофункциона:

ладенация инесепционных пасе Фонда на жилое помещение в этом Миюгофункциональном омплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс ебщественно-жилого связачения, оссотоящий из жилих задвий, фонсых задвий, подремной автоголякия объектов нефаструктуры, е подъемной автостоянной и объектам инферетруктура, общей площадыю 324241,6 мм., комолимый Застробником и расположенный из Земельном участке по строительному адресу г. посква, Думенецкая наб, ва. 24. Многокаяричный дом — Кортус № Е, трехсекционное жилое злавие переменной этиличести, со общественного малачения, кождищее в состав потогфункционального комплексы, общественного назначения, кождищее в состав потогфункционального комплексы. Облага попитать за комплектурных каменных митериалов (картич, кермические камни, блоки и др.) Митериал положиться перементый — Монолитные железобетонные. Класе энергооффективносты — А. Сейскостойцикть — менее 5 баллов. Этиленость — 41-61-71-81 утижей = 2 подремных уных 1.4. Объект, доленого строительства, Объект — жилое помещение (Квартира), подлежащие реразме Участнику воленого строительства после получения Застробниями Разрешения на вод и ксплуатацию информационального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства: Утиж: 6

Основные характеристики Корпус: Е Этаж: 6 Проектный номер: Е1/020 Общая площадь: 26,50 кв.м. Жилая площадь: 26,50 кв.м.

Терраса - 0,00 кв.м

Колпостию компат. 2

Теграса — 0.00 км. п. Страса — 0.00 км. п. страса

в меньшую сторону. При этом, допустимым наменением площади передавлемого Участнику Объекта должегое строительства, наличега изменение Фактической приведенной площади по сравлению ст Проектней приведенной площади по сравлению ст Проектней приведенной площади по сравлению ст Проектней приведенной площады объекта должего строительства известно, что в соответствии с порядком государственного из Участнику долженого строительства известно, что в соответствии с порядком государственной рагистрации права собственности и Объект в еданкимого ноучаества, установленным аккновательством Российской Федерации, пры государственной реистрации права объекта выпользенным инвестиционных лево фонда и объект в Выписко и Единого государственного ресстра выдаельнае инвестиционных лево фонда и объект в Выписко и Единого государственного ресстра выдаельнае инвестиционных лево фонда и объект в Выписко и Единого государственного ресстра надвижнаются укальнается общая сумам, фактически укальнается общая сумам, фактически укальнается и распора в пределением и выпользовательного изпаначения, объекта без экспечения долждая террас.
 1.5. Разрешение из вамо Маюгофункционального комплекса в эксплуатацию – документ, увостносращенной регорсийском регорсийском регорсийском регорсийском регорсийском регорсийском регорсийском (сокращению строительства постренняють биогофункционального комплекса трасостроительном унализу усменьного участка и просктной документации.
 1.6. Участнику Российском факти укальнается по трасостроительного быто участным строительного комплекса прасостроительного участка и просктной документации.
 1.6. Участном регорсийском факти у 11,00 документация.
 1.6. Участном регорсийском факти у 11,00 документаций и 11,00 документаций.
 1.6. Участном регорсийском

доления и ососъемости по теротеграства.

1.8. Сообщения - заявления, обращения, уведомления, швые документы, направляемые Стороной Договора в достругой Стороны, в первод с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обизательств по Договору.

2.1. По Договору Застройник обятуется своима и имп с привлечением других лиц, с привлечением двугих д

2.2. Объект, указанный в Приложения №1 к Договору, подзежит передаче Застройщиком Участнику в степения готовности, определяемой Приложением №2 г Договору.
2.3. Сторожы пришаля к соглащению, что ве валяются существенными именения проектной документации Минософунационального комплесса в не вазвяются существенными именения проектной документации Минософунациональном комплесса (при предомления) объектной документации минософунациональном комплесса (при предомления объектной дожения и объектной дожения и предомления объектной дожения предомления объектной дожения предомления объектной предомления объектной предомления предомления по объектной предомления предомлению предомления предомления предомлению предомле

енте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект

- о моменте возниклювения права собственности владензыев инвестиционных лаев Фонда на Объект долевого строительства.
2.6. Договор подзежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13 07/2015 № 218-03 «О государственной регистрации недивизимости» (далее во тексту «Закон № 218-42%) в считается законоченные и комента такой регистрации.
2.7. Приво собственности владельныев инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядки, предусмотренном Законом № 218-03.
2.8. Все положения настоящего Договора Участнику разъявленым и новиты ему полностью.
2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиленциальность сведений, указанных в настоящем Договора.

Договоре.

3.1. Застройших обязуется:

3.1. Обеспечить строительного (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собствиенных лийли правлеченных дележных серспера, производство предпроженных, преситыка, строительных обиденных работ, необходимых для строительства Многофункционального комплекса и обеспечения Многофункционального комплекса и кобеспечения Многофункционального комплекса и кобеспечения Многофункционального комплекса инжегерныеци, заключане договоров с говеральных подрагичком и индъм участивкам строительства.

3-астройция имеет право правлеката два строительства Многофункционального комплекса дюбых третьях дви до своему усмотрению.

3-1.2. Не заключать в период лействия Договора квизх-либо сделок, исполнение которых влечет возниключение у третьях или прав на Объект.

3-1.3. Передать Участивку Объект, карактеристики и качество которого соответствуют условним настоящито у Третьях и заключать право пределать участительного пределать участительного пределать участительного пределать участительного договора, пребоващим технических регламентов, проектной документация, также изменения участивного договора в орган, существляющий государственный изменения участивного договора в речение 10 (досяти) рабочих ужарственный изменения участивном всех необходимых для участирующих регустацию прав в течение 10 (досяти) рабочих для с даты поливаемия Договора предованиях организация Договора в декторним дестирующих регустерация договора преиментов.

3-1.3. Нести расходы, связинных организация Договора, включая расходы на оплату договора договора договора.

3-1.4. Обратиться за государственным участивном всех необходимых для речение подпеченных договора з договора з договора з законом з законом законом законом законом законом законом за

овора. 3.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом

214-09. 3.2. Застройник вираве: 3.2.1. При уклонении вли охаке Участника от принятия Объекта в определенный в соответствии г. 21. Договора срок для передачи, составить односторонний акт пли иной документ о передаче 3.2.2. Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в окуществлении государственной регистрации прова обственности възделателя инвестиционных диса Фонда на Объект при условии заключения между участником в Затройщиком соответствующего догомера на оказание услуг.
3.2.4. Вносить изъекторищемо в проектуру документацию и/или в информацию о Застройцике, с ощещенеменным выссением соответствующих изменений в проектурую декларацию и опубликованием их порядке и срои, установопие Законом № 21 км. проектурую декларацию и опубликованием их порядке и срои, установопие Законом № 21 км.

момента подписания Акта приемы-передами, в том числе с дитм оформления одностороннего Акта присмы-передами.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Общем внуществе Многофункционального комплекса (оциата содержания и ремонта многофункционального комплекса (оциата содержания и ремонта интереститура и предходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Одиоста предходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформления Одиоста оформления Одиоста одностроннего Акта привема-передами.

3.3.8. Уведомить Застройшках об именении погтового авреса, и других обстоятельствах, способных доминать на выполнение облаженьствах постоя одностроннего Акта привема-передами, З.3.9. Передать Застройшках дей именения погтового авреса, и других обстоятельствах пособных доминать на выполнение облаженьствах постоя образоватьствах посударственной регистрацие (дети) рабочих дией с даты подпления (детовора в орга», создественной регистрацие дей с даты подпления (детовора в орга», создественной с даты подпления (детовора в орга», создественной с даты подпления дей с даты подпления (детовора в отм число передатамять в указанияй срок се необходивые с участника двя регистрация Договора документы и стеляють с указанияй с дож се необходивые с участника двя регистрация Договора документы.

жументы. 3.3.16. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотренные стоящим Договором и действующим законодательством.

Статън 4. Цена Договора и порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, уклаиного в Приложении М1 к Договору, определена Сторонами в размере 55 865 375,00 (Пятьлесят нить мильновов восемьеот пистълесят нить тълеся трител семълесят илить рублей би воспесе). НДС не облагиеть Для нелей завиморатов между Сторонами в порядке, установлениюм пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного между Сторонами в порядке, установлениюм пунктом 4.6. настоящего Договора, стоимость одного между Сторонами в порядке, установлениюм пунктом 4.6. настоящего Тоговора, стоимость одного настоящего Тоговора стоимость одного настоящего Тоговора, стоимость одного настоящего Тоговора стоимость одного настоящего Тоговора стоимость одного пределением пред

Некот замежения и возмещение заграт на строительство одности в денесовательной финансирование и возмещение загратива. Застройцика.

4.1. Учестник обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на свециальный счет эксроу, открываемый в ЦАО «Сбербано» (Эккроу-агент) по договору счета эксроу (далее — «Счет эккроу»), 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 условнях:

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное мяционерное общество «Сбербанк Россини- (сокращенное национерное общество «Сбербанк), место нахождения: г. Москва, зарес: 117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19; адрес электронной почты: Екстом Sberbank@sberbank.ru, номер телефона: 900 – для мобильных, 8800 555 555 — для мобильных и городских (далес по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости Io
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест»
4.2.2.	Депоиируемая сумма:	55 865 375,00 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот шестьдесят пять тысяч триств 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 депежных средств:	дата ввода Миогофункционального комплекса в эксплуатацию, указанняя в проектной декларации, увеличенияя на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечнеления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксалуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депонированная сумма перечисляется на позднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройшиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 4070281638000265222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициир м/ман Децонент предлагают (адросуют оферту) Эскроу-штенту заключить Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербинг, открытым для ресчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработаниях ПАО Сбербинг и размещениях на официальном интернет- сайте ПАО Сбербанк по адросу: https://www.sberbank.ru/ (данее — Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средств:	нетечение срока условного депонирования; перечисление депонируемой суммы в полном объеме в соответствии с Договором Счета эккроу; прехращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 214-03; возниклювение нилк оснований, предусмотренных

4.3. Порядок оплаты Цены Договора:
4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эсироу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 865 375,00 (Питьдесят пять

мидлионов восемьсот цветьлесят пять тмогя триста семьдесят пять рублей Об копсек) в течевие З (трях) рабочих дней с даты государственной регистрация выстоящего Договора.

4.2. Все котраты, связаные с перечислением денесным средств з уставовыенном груктови 4.3., Договора порядке, в том чисте отпату быковском бомиском Бусту баква), Участы, несе самостоятельные с пречислением денесным с регистрации в пречисления денежных средств на Счет эскроу, узаданный в п. 4.2. Договора.

4.4. Провенты на думер денежным средств, находящихся на Счете эскроу, не пачисленоте.

4.5. Если в отпешении уполномоченного бакка, в котором открыт Счет эскроу, наступать пострать пречисления денежных средств на Счет эскроу, наступать пострать на сумер денежным с федеральным высоком денежным право собственности в отполнения Объекта, Застробщик и Участика обязана заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным банком.

вкадаю физических лиц в банких Российской Федерации» до ввода в эксплуальной могофункционального комплекса и тохударственной Регстария права собственности в отполнении Объекта, Застройции и Участник обязань заключить договор Счета экспру с другим утоливовченным банком.

4.6. Если после ввода Миогофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенняя вполадаю Токусто подвежать приеменняя вполадаю Объекта, Прекстари приведенняя вполадаю Объекта, Цена Договора, подвежать перепресчету в сделующем порадаем.

4.6.1. В случае если Фактическая приведенняя поциаль. Объекта превысит Просктару принеденную падамать принеденняя подвежать перепресчету и участники предусмення подвежать предусменняя предусмення предусмен

разница не подлежит дополничельному предоставременное исполнение Участником обазательств по 4.8. Стороны договорались, что нескостароменное исполнение Участником обазательств по проведению окончательного расчета в соответствии с и.4.6.1 Договора вклюстся уклонением Участникам Участником
Участником
Участником
Очастником
О

проведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора валяется уклонением участи от приемы Объект, до велоднения участи от приемы Объект, до велоднения Участин объект до велоднения участин объект до велоднения участин объект договора в участиния с п. Договора. В участин сърза в Акте приема-передичи учасъпнателя информации о задолженности Участиния с достройциями. Участиния договора в полименности Участиния договора объект будет наколиранска в задоте у бастройцияма до моме исполнения Участиния объект договора в полимо объект.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройшик пираве в одностороннем порядке вранровать и направить в орган регистрации прав необходимый комплех документов для инсестетов для инсестетом, текстирующёй записи о запосе в отношении Объекта в Единый посударственный ресстр

соответствующем зависи о залоге в отношения Омекта в Единый государственный рессер-на Объект производится Участником самостоятельно, если инюе не будет предусмотрено отдельным побыват производится Участником самостоятельно, если инюе не будет предусмотрено отдельным соглащением Сторон, а сихванные с этим затряты опазачиваются Участником дополнительно и не входят в стоимость. Достоворы В случае указонения Участники от государственной регистрации правы собственности. Застройник имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации правы заказенам от государственной регистрации правы собственности ваздельные инвестиционных лаем Омека, а при наличим оснований, предусмотренности выделенности выдельные инвестиционных подачения прав заказенам о внесетния осоветствующей зашим о залоге в отношении Объекта в Единый государственный рессер пісцвижимости. 4.10. Стороны с огласовавати, что в случає тосударственной регистрации Договора доподвительных соглащений на бумажаюм ностится затриты по оплате государственной регистрацию Договора и допомонительных остившений к нему застройники и Участивы в римусер, учановленном законовательством Российской Федерации. В случае заектронной регистрации Договора и допомительных соглащений расходы по оплате государственной пошлину, за исключением случае заскетронной регистрации.

Статья 5, Передача Объекта Участинку

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участинку

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участинку

5.1. Застройщик обязуется передать Объект Участинку по Акту приема-передачи (дажее – «Акт приема-передачие) не рамсе даты получения Разрешения на внод Многофункционального комплекса в эксплуатиции, в в срок не помущее даты, указинной в пункте С.1. настоящего Договора.

При передаче Объекта долевого строительства Застройщик передает Участинку долевого строительства подосног строительства, содержицую необходимую и достоперную информацию объекта долевого строительства и входящих в его осстав залементов отделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных элементов отделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных элементов изделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных элементов отделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных элементов отделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных в его осстав залементов отделям, систем инженерио-технического обеспечения, конструктивных элементов, такжений (дажее - инструмиция обексат долевого строительства за вхасимий (дажее - инструмиция обексат долевого строительство Застройшика перед Участинком во передаче узакавного за включения (дажее - оферациения Акта приема-передачи, и / и.и.

— оферациение Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациения Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациения Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациена Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациена Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациена Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— оферациена Акта приема-передачи (в том числе односторовнего Акта приема-передачи), и / и.и.

— о

Оведовлении от отвемате съвества в передаче, свядивальниеми и соответствия и актонщия пунктов до Договора.
В. Б. Участиник, получивший сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязан приступита к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
В приступита к его приемке в течение срока, указанного в уведомлении Застройщика.
В приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой приемке Объекта в регизимот предачение Объекта в регизимости от наличие воленизъвления Участника, Застройщик иправе исполнить свои объяделаства по передаче, Остовором, в побой день по свему усмотрению, при условия полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщик иправе исполнить свои объяделаства по передаче Объекта водомного доления застройщик и праве исполнить свои объяделаства по передаче Объекта по свему усмотрению, при условия полной оплаты Участником Цены Договора и получения Застройщиком Разрешения на ввод объекта объекта объекта объекта объекта по на при предачения доления объекта по на предачение доления объекта по на предачения доления предачения доления объекта по на предачения доления по предачения доления предачения доления предачения доления по объекта по навлячению для се «Существенным Дефекти», поторые въвялены в процессе передачи Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектиую ведомость, в которой отражлют перечова тиких Объекта Участнику, Стороны подписывают дефектиую ведомость, в которой отражлют перечова тиких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению и разумный срок для их устранении. Участник вправе отклюяться от приемен Объекта в, соответственню, подписания Англа приеме-передачи, до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать серамериего ученьщения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранять Существенных потражен компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранять Существенных потражен в сираме отклються от праемки Объекта долевого строительства по наличием дефектов, которые не предвятствуют использованию Объекта долевого строительства по наличием дефектов, которые не предвятствуют использованию Объекта долевого строительства в подража устранения в размению размением дефектов, потражен предвать подражат устранения устранения устранения подражат устранения в подражат устранения расходов и устранения на предвать подражат устранения в деростатов. При этом Участники в повражения устранения деростатов. При этом Участники в праема предвать, а также требовать сораменрогот уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранения Несущественных Дефектов, от после из устранения Несущественных Дефектов, от после из устранения Несущественных Дефектов, от после из устранения Дефектов, от после из устранения Дефектов, от после из устранения деростать примем объекта потгораже, В посмет послетивующей дефектной после из устранения дефектов от подписания Ата приема ефектной примем объекта потгораже, В посмет послетия устранения дефектов от подписания Ата приема ефектной примем объекта потгоражения расходов на устранения беспектной примем объекта потгоражения расмения объекта потгоражения на соответствующей дефектной педомости.

5.11. Настояния Стором потоворящим, что не выперам от объекта потгоражения объекта педомости.

5.12. Настояния Стором потоворящим, что не выперам от объекта потгоражения странения соответствующей деменной объекта педомости.

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте

Настоящим Сторомы договориннось, что не является нарушением срока, указанного в пункте листоящего (досковора:
подпосвание, Акта привема-передачи подцеес срока, указанного в пункте 2.1, настоящего дологование, Акта привема-передачи подцее срока, указанного в пункте 2.1, настоящего дофектов:
Подпосвание Акта привема-передачи подцее срока, указанного в пункте 2.1, настоящего дороговора, вызванное нескоевременным велоплением обязательств Участника по оплате Цены Договора, почаванное нескоевременным велоплением обязательств Участника по оплате Цены Договора, почаванное месло експетение сп. 4.6 (Отовора.
5.13. Сторона согласовали, что немотивированным отказом Участника от подписания Акта вена-передачи и приемам Объската вывлежа:

а) указание на наличие Несущественных Дефектов (пункт 5.10, Договора; в реасходение Фактечской приведенной площам Объскта (указанной в Трилосвения №1 к Договору) в пресадка Убе (Пати процемотор площам) отказанной в Трилосвения №1 к Договору) в пресадка Убе (Пати процемотор попрадко нам меньшую стороку; в расслаждение бактечной отделях с Объскта материалов и оборудования по выбору застроящима без укупения в катем отделях;
г) неоднородности и сетественности дофектов природиму отделючных материалов во внутренной отделях;

Застройцика без ухудивения качества огдежи;

г) номонрозаности и естественности дефектов природных отделочных материалов во внутренней отделже;

а) внесение Застройцика изменений в проектиую документацию в установленном законодительством порядке.

В указывных случаях Участики не вираве: отказаться от настоящего Договора, требовать возврата Цены Договора, отказаться от приемки Объекта, требовать от Застройцика совершения действий раскора на изменению Объекта сройком сизами.

Стороны подтверждают, что вышеужальные случав не будот вяляться нарушением условия о качестве Объекта и немогут быть призиции Существенными Дефектами.

5.14. В случае укловении или немогнованного отказа Застройцик вправе составить и подписать в одностороннем порядке Акт приема-передачи, кии иной документ о передаче Объекта немогности на предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи, кии иной документ о передаче Объекта при отсутствии Сумественных Дефектов. Съякта Участника на обстоительства, перечискаемые объекта при отсутствии Сумественных Сумественных Сумественных подписать в отделя и подписами в предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи. Объекта при отсутствии Сумественных считаться мотивированным отклюм от подписамия Акта при отсутствии Сумественных Сумественных Сумественных и подписами объекта сорожения Участника объекта сороженые Участника объекта сорожения участникам объекта сорожения и подписами объекта постройский объекта сорожения от подписами и подмения, от то подписами участником сообщения (участником с то получения, в том числе в связи с отсутствием Участника от его получения, в том числе в связи с отсутствием Участникам от ополучения, в том числе в связи с отсутствием участником.

В съяме с оставления Застройшимо сомественным частником оставления от получения, в том числе в связи с отсутствения участником с то получения, в том числе в связи с отсутствения участником с то получения, в том числе в связи с отсутствения участником с том получения в том числе в связи с отсутствения участником с том получения в том ч

связи с интегением срока адавления, пан в оппа и участником.

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

о передаче Объекта. Односторонний акт или нвой документ о передаче Объекта, составаленный Застройщиком, направляется Участинку почтовым отправлением с описью вложения ийлия передается путем пручения пряд писай объекта достренно под подпажения и при пред объекта достренный прав объекта достренный дейструкций прав объекта достренный дейструкций прав объекта составляется в том случае, если Зостройших объекта достренный дейструкций акт или или или документ о передаче Объекта поставляется в том случае, если Зостройших объекта поставляется в том случае, если Зостройших объекта поставляется в том случае, если Зостройших объекта передаче, лябо если попартоку оставиты и поставляется в том случае, если Зостройших объекта передаче, лябо если попартоку составляется в том случае сели попартоку оставляется в том случае сели попартоку оставляется предаче, лябо если попартоку оставляется запажения, яки в сажи с откутствием по адрему, указывному Участиком с в случае составления застройших объекта по предаче Объекта объекта по предаче Объекта поряде, уставляется по предаче Объекта по предаче Объекта по предаче Объекта. Опросторощий для или яки по долуже объекта объекта по предаче Объекта. Опросторощий для или яки якого односторощих для ответственный Застройщиком, паправляется Участнику по передаче Объекта. Опросторощий для или яки якого односторощих для по передаче Объекта. Опросторощий для или якого односторощих для по передаче Объекта. Опросторощий для или якого односторощих прекомот реключается объекта, от премента правления объекта и соответствующей для в общем внучшение с описью в пожения и/и передачения объекта и соответствующей для в общем внучшение с описью в пожения в подачения и премента подачения объекта и соответствующей для в общем внучшение с описью в пожения реклова прав том премента подачения прав подачения прав подачения прав подачения объекта. В поставо объекта и соответствующей для в общем внучшение (включая описаться объекта по передачения в подажения в подажения в поряде, уставленным или реключается подачен

Ститья 6. Качество Объекта, который будет передан Застройником Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требования телянеских регаментов, простоятной документации и грамостроительных регламентов, а также иным объятствымым требованиям.

6.2. Гарачитийный срок из объект, а коскомением технологического и ниженериого оборудования, вкодящего в состав такого Объекта, составляет пять лет. Указанный гарантийный срок печисвяется со для передаменном Тобъекта Участнику по Акту примем-передами.

Гарантийный срок на технологического и инженерное оборудование, входящее в состав пасредаменном Участнику Объекта, осставляет три года. Указанный гарантийный срок печискается со для подписании дерого Акта приема-передами или иного дохумента о передаче Объекта доленого строительства»

передаваемого участивку основание выпорато выстанередачи или иного дохумента о передаче Объекта долевого строительства.

6.3. Риск случайной гибели или случайного повреждения Объекта до его передачи Участинку по Акту приема-передачи песет Застройцию.

6.4. Участинки права перетамить Застройцику требования в сикти с ненадлежащим кичествем 6.4. Участинки права перетамить дестройцику требования в сикти с ненадлежащим кичествем Объекта при условии, если недостатили (дефекта) Объекта обваружены в течение гарантийного срока. 6.5. Застройцик не несет ответственности за ведостатия (дефекта) Объекта, обваруженые в течение гарантийного срока, если докажет, что они произошли вслеаствие нермального износа такого Объекта плам колонация не со состав докоменто отделям, систем инженерно-технического обеспечения, колодицик в сто состав почение образа, систем инженерно-технического обеспечения, комструктивных элементов, изделия выбо вслеаствие что образа составания произошли участником или привлеженными ин третьму пишами, а также, если недостатия (перепот вожнения вслеаствие напривения предоставленной Участнику инструкцией в вожнения вслеаствие напривения репускогоренных предоставленной Участнику инструкцией в воспируативны Объекта дожного строительства прават и условий Эфективного инстримения неспоразования Объекта, дожного строительства прават и условий Эфективного и безопасного неспользования Объекта, дожного строительства прават и условий Эфективного и безопасного неспользования Объекта, дожного строительства прават и условий Эфективного и безопасного неспользования Объекта, дожного строительства прават и условий Эфективного и неспользования Объекта, включитель и условий Эфективного и неспользования Объекта, включительного неспользования Объекта, включительного неспользования Объекта, включительного неспользования Объекта дожноства и несторя пределательного неспользования объекта дожноства по несторя пределательного несторя пределательного несторя пределательного несторя пределательного нестора

Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовани, что Участником долевого строительства допускается устушка права требования по Договору только при условии получения письменного согласия Застройпцика на совершение Участником долевого строительства таком устушка.
Уступка права требования по Договору подвежит государственной регистрации в органе,
Уступка права требования по Договору подвежит государственной регистрации в органе,
предусмотрешения Законом №218-465 Раскода по тосударственную регистрации договора (соглашения)
уступка права требования до Договору Стороны несут в размере и порядке согласие действующему
уступки права требования до Договору Стороны несут в размере и порядке согласие действующему
уступки права требования договора (соглашения)
кольформательства договора (соглашения)
кольформательства уступки права требования договора
(соглашения) уступки права требования договора
данного облагельства всемт на Участнике долевого строительства.

7.2. Участник колеворастава, тот узакованее от том, что в верхоз дейстния Договора
может быть провежения данного
быторомущенным раскования
1. Участник согласея:

— я образование чемельных участков
по том числе раздел, объединение,
передепределенный
постоходимого, у спосадущенным
постоходимого, у спосадущенным
дастрои и
постоходимого, у спосадущенным
дастрои и
постоходимого, у спосадущенным
дастрои
постоходимог

рерумированный земельный участок под Многофункциональным комплексом, в соответствии с
светрующим завемоналетныстьюм Российской берации;

— на изменение двоументации по павипровке территории, проектов планировки, вросктов
притим пицыми двоументации по павипровке территории, проектов планировки, вросктов
притим пицыми двобых винку действий, связанных с изменением зарактеристих Земельного участка (в
имерутими пицыми двобых винку действий, связанных с изменением зарактеристих Земельного участка (в
именене разветным объективным, перерастременным, зацелом) в вышерухаманных целях;

— на передану в залот (в том чисие последующий) двобых третьмы лицам, в том числе в редитимы
пицыми двом за вереньного участка, и стропциясы (создавлемых) на нем Мягогфункционального
лицаков и (кин) винку объектов вединальности;

— на установление окрентута и жиключение Застробщиком соглашения об установлении сервитута.

7.3. Стороны определени сведующий порядох обмена Сообщениями:

7.3.1. Сообщения направленного утохномоченным лицом соответствующей Стороны, по
закстронной почте подгумощим атресам:

— Адрес закстронной почты Частныкае глимспроуобілкоб/ги.

Адрес закстронной почты Частныкае глимспроуобілкоб/ги.

7.3.2. Сообщения, направленные по дерсем локтронной почты, указанным в п. 7.3.1. Договора,
синальства подученными в день направлениях слошенномися сиканированной (адресату), но по
обстоятельствам, запаненные Стороной по видлекамимом расром, по с иного адреса энентронной
почты, не учасние также считается доставленным и
тех случаях, сели ово постриято лицу, которому оно направлено (адресату), но по
обстоятельствам, запаненные Стороном, дверее знеитомися об
стороне, Сообщения, направленные Стороном двере знеитомися об
стороне, Сообщения, направленным от
стороненным направленето Сообщениями и потаменным том
стороненными и от
стотаменными проектаменными по
доступательственными по
стороненными от
стороненными от
стороненными от
стороненными от
стороненными от
стороненными от
стороненными сторонными от
стороненн

на:

— Досудебные претензии и ответы на ниж;

— Судебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных досудебных досудебных досудебных досудебных и досудебных указаниями в п. 7.3.4, настоящего Договора, осуществляется путем пасния заклених писем с учедомлениями и опнемо пложений Почтой России, либо курьером но). Указанные Сообщения должим быть кисплены в письменном виде, подписаны омоченным представителем Стороны-отправителя, при этом унедомление будет счититься

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d 114

7.4.1. при доставже курьером (нарочно) Стороны-отправителя — в день приема унедомления Стероной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получения;
7.4.2. пря доставже ценными пысьмами с учедомлением о вручения понкьом вложения — в день пручения почтового отправления; любому лицу, принявлему указанное отправление по указаннему в достоверения работником почтовой службы отказа от принятия такого отправление зареситом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отусттения адресит по указаннему адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отусттения адресит по указаннему адресу, либо в день возврата письма отправителю в связы с истечением срока хранения.
Указанным в пистовидем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, укловиным в статье 12 настоящего Договора.

Стятьи 8. Основания и порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Докрочное расторжение Договора возможно в следующих случаих:

8.1.1. По взаимному остласию Стором.

8.1.2. По решению суди.

8.1.3. Связи с односторенным внесудейным отказом Застройщика от исполнения Договора в даме д но сполниням, предусмотренных Договором и действующим законодительством Российской стеми.

порадке и по сенованиям, предусмотренных Договором и действующим законодительством Российском феверации.

8.1.4. В связые с односторонним внесудебным отказом Участинка от всполнения Договора в порадке и по сенованиям, предусмогренных Законом № 214-093.

В случае досрочного растерожения Договора дележные средства со Счета эскроу, подлежат возвразу участниму доленого строительства путем их перечаленняя Серкоу-агентом на счет Участника долевого строительства, открытый в ТАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о финковского счете деловента, на который перечаленняя Серкоу-агентом на содержать информацию о финковского счете деловента, на который перечаленняя Серкоу-агентом на содержать информацию участник не имеет права на односторонний отказ от неполнения Договора во выссудейном порядке. 8.3. Застройции вправе е спросторонние порядке строительства по участник не имеет права на односторонний отказ от неполнения Договора во выссудейном порядке. 8.3. Застройции вправе е спростороннем порядке строиться таком стучае обязательства по Договору в случае, сели Участником не будут подписамы индинизуальные условия договоре счета участник не меет права по договору имля и в будет отпрат стег эсероу. Эсекор-тететы В таком случае обязательства по Договору имля не будет отпрат счет эсероу. Эсекор-тететы В таком случае обязательства по Договору исполнения обязательств по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по Договору исполнения обязательств по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по Договору исполнения обязательств по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по исполнения обязательств по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по Договору исполнения обязательства по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по Договору исполнения обязательства по Договору в порядке, предсмотренном частым обязательства по Договору на померенном часть обязательства по договор не исполнения обязательством по померенным страже

9.1. В случае ценеповления или венадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не исполнения обязательств по договору в пейстром и достору прима законодательством Российской Федерации исрестойки (штрафы, пени).
9.2. В случае продосмия польтаты Цены Договора или ее части Участник уплачивает Застройшику неустойку (пени), предусметренную п. 6 ст. 5 Закона МЕЛ-ФОЗ, в размере одной трексогой ставка вобизательства, от сумым просроченного плагски за вкадый дейь пресрочи.
9.3. В случае нарушения предусметренного Договором срока передам! Участнику Объкта, Участник имеет право въмскать с Застройцики коустойку (пени) в размере, установления Законом №214-ФО.

9.3. В случае нарушения предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, участник участник участник участник участник мене граво въвската с Застройция в нустовку (пени) в развичер, установлениюм Захоном №214-ФЗ.
9.4. В едучае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все затграта но приведению Объекта долженого строительства в прежний выд (оплачивает стоимость в состановительмых работ) а также Застройция в праве прежний выд (оплачивает стоимость предусмость и участника углалы виграфа в размере двидати процентия от итоговой Цена Договора.
В случае проведения восстановительных работ Застройциком, согласия Участника и а к прождение не гребуетси.
З. Настришение обстоительств непреодольной силы, т.е. чрезвычайных к непредотвратимых при двиных услових обстоительств испуациона вывети, непосредственно видопичных на исстоям деятельство догомости и пенера предоставлению в предотвратимых при Договора, особождет Сторонные от отпектиелности за неиспленение видопичных на исстояменности обязательство по Потовору.
К таким обстоительствы не отнесятся карушение обязательств со стороны контрагента должаник, отсутствие на рынке пумных для исполнения товаров, отсутствие у должника необходимых денежных средств.

9.6. Сторона, не исполниящая свои обязительства в силу обстоятельств вепреодолимой сины, обязана доказать вветущение такжи обстоятельств.
9.7. Материальные савкции (требование об уплате или возмещении (въвскавии) убытков, штрафов, пени, мустойва, процентеля в случае всиадожащего исполнения Участником своих обязательств по пактоянему Договору предъявляются в Обществу с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет мкуньества Фонда.

Капитана, оказачивовиче обществом с ограниченном ответственностью и писькоф Капитана за счет собственных ределя об неготов с отраниченном ответственностью и писькоф Капитана за счет собственных распеченных общественных распеченных ра

Статън 11. Заключительные подожения

11.1. Споры и разногласня, возникающие между Сторонами из Договоря или в связи с ним, в том числе в связи с его заключением, изменением, расторжением и нелействительностью, объятельным соблюдением расудейного претензионного порядка. Срок рассмотрения претензий — в теченен 1 (одного) междив с момента волучения. Рассмотрение споров, связанных с Договором, производитель в установленном законом порядка е жуде по месту нахождения Объекта.

11.2. При разрешения споров Стороны руководствуются Договором, а в случих, не урегулированных Договором, действующим законодительством Российской Федерации.

12

11.3. Невействительность (инчтожность) отдельных положений Договора не влечет недействительности (инчтожности) всего Договора в пехом.
11.4. Договор подписывается передтвителями Застройщика и Участинка, подземят отударственной регистрации и считается заключенным смонента такой регистрации.
С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Стоонами транивают силу.

С момента вступления договора в отс. Сторонам турачивного сигу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную оредическую сигу, по одному экземплярау для каждой из Сторов. В органе регистрации прав хранится электронная копии настоящего Договора.

11.6. Все прывожения к Договору выпажностке его всотъемленной частью.

11.7. Любые изменения и дополняения к Договору оформляются Сторонами в форме дополнительных соглащений, подплемяются уполномоченными вицами и подлежает государственной

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

Статья 12. Адреся и реквизиты Сторог Участник долевого строительства: ООО «Типькофф Капитал» Д.У. ЗНИФ недвижимости «Тинькофф Фоци Строицейс» Недвижимости I» Адрес места нахождения: 125212, г. Москва, Головичекое шоссе, дом 5, корп. 1, этаж 19

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзинвест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес: 19270, г. Москва. вытер.; муницинаданый округ Хамоники. "Лужнецкая наб., д. 2/4, стр. 4, технический утак, ком. 7, Ночтовый аррес: 19270, г. Москва, наб. Лужнецкая, д. 2, стр. 8! НИН 770401077, ОПРИ 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810 Реастепый счет. №40702810338000263222, открые в подражделении: ПАО Сбербанк

пом. 19018.
Почтовый аврес: 125212, г., Москви,
Головинское шоссе, дом 5. корп. 1, этаж 19
пом. 19018.
ИНИ 7743304530, ОГРН 1197746380138.
КПП 774391001
ре 4070181020000001964
в АО «Райффайзенбанк», г. Москва

ом.19018.

ж/с 3010181020000000700 БИК 044525700

Адрес электронной почты для инфор-об открытии поминального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Aдрес электронной почты для обмена сообщениями: izinvest@gmail.com

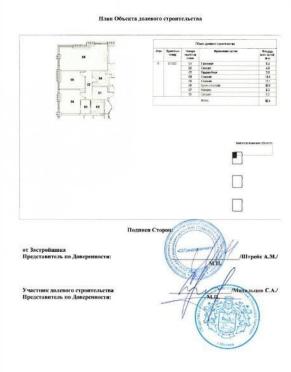
Адрес электронной поч r.muchipov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13

от Застройщика Представитель по Довер



Приложение № 1 ом строительстве № LC/8/ML/020 к Договору участия в дол от «26» января 2023 года

13



15

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

Объект долевого строительства передвется Застройшиком Участнику в соотвотствии с перечием систем инженерного обоспечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделки), выполняемых в Объекте долевого строительства (квартире);

- Ожна. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выро-

- Олим. Эстановные заказементы и объеме проекта, дверные откосы выровяемы и оптумитурения.
 Пверы. Установка входямей двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровяемы и оптумитурены (без межомынистных, кухонных в изых дверей);
 Пери городки. Межквартирные стены, межомынитые, кухонные и перегородки в свнузавх поведения, выровяемы, готовы по зачиствору отклему;
 Польк Полы готовы в усладке финацизого впольного покрытия. Выполнен выравнивающий слоß, гидонозования моврых помещений;
 Потальки Потозки выполнены из ГКЛ, выровнения, подготовлены под поераску;
 Отопъление, Установлены выутрипольные конвекторы без установки декоративных решёток;
 Водоеннябжение, выполнена разводка горячего и холодного подоснябжения без установки коменчаму стройств;

- Очастыем, установлена выполнения разводка горячего и холодного водоснабжения без установка оконечных устройств:

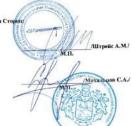
 Канализации Монтаж стопков системы канализации и соответствии с проектом с горизоптацымо разводкой, без установко исклечных гриборов и инстепляции;

 Закстросийскиети. Установка вытупикаютриченого электроциита, выполнена разводка закстрокабение. Установка вытупикаютриченого посктроциита, выполнена разводка закстрокабение. Истопама кустановке оконечных устройств;

 Вентиализия к инпацианирования до ввода в хвартиру в общем объеме проекта. В пределаж квартиры в запотопочном пространстве предусматривается разводам зонауховодов и турбопровария кондационирования потода конденстал, размещение внутренних блоков кондационирования. Устройство решегох вентиализи и кондационирования предусматривается Объекта длявеного сроительства;

 Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой сазботочного шита для подключения квартиры к услугам доступа к сети Интернет. Телевидению и Домофонии.

Участник долевого строительетва Представитель по Доверенности:









Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/023

город Москва

«26» января 2023 года

том помения домовор участия в доленом строительстве (далее по тексту — «Договор») о инжеследующем:

1.1. Застройник — юридическое лицо, имеющее вы праве арекцы земельный участок (далее — «Семельный участок») категории темень: земни населённых пунктов, с карастроным номером 77:01 :00050193, за вы доврешенового непользование мнежейных пунктов, с карастроным номером 77:01 :00050193, за выд разрешеною ченовыме мнежейных пунктов, с карастроным номером быть предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслужнявание (3.3.1); Амбунаторно-полижниченое обслужнявание (3.4.1); Деновое управление (4.1); Объекты торгович (торговые центры, торгово-развлежательные центры (комлажемы) (4.2.2); Мигакиные (4.4.1); Бытовое обслужнявание (3.5.1); Деновое управление (4.1.2); Собъекты торговым (4.5.2) кам услугательного (4.5.2); Объектые петамие (4.6.2); Сиркественное питамие (4.6.2); Сиркественное питамие (4.6.2); Сиркественное питамие (4.6.2); Сиркественное объекты Участника доленог строительства в соответствии с Договором. Граждавским кодексом Российской Федерации» Федеральным законом № 41-ФЭЗ от 3.1.2004г; «6.6.2 участния доленоем строительства и строительства не доленоем услугательноем строительства и объектов мерсинания домога и наму объектов недивомуюсти и о виссении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (балее но тексту — «Закон № 214-ФЭ»), для строительства (создания) Миготфункционального комплекса.

1.1.1. Падво Застройника на пиналеговые законодательные объекты участника долена и питаметовые законодательные акты Российской федерации».

1.1.1. Падво Застройника на пиналеговые законодательные акты Российской федерации».

1.1.1. Падво Застройника на пиналеговые законодательные акты Российской федерации».

1.1.1. Падво Застройника на пиналеговые законодательные акты Российской федерации».

1.1.1. Падво Застройные за пиналеговые законодательные акты Российской федерации».

1.1.1. Падво Застройные за пиналеговые законодательные акты Российской федерации».

комплекса.

1.1.1. Право Застройшика на привлечение денежных средств Участикза долевого строительства для строительства (сохдания) Мистофунационального комплекса подтверждают спедующие документы:

1.1.1.1. Разрешение на строительство до 77-01-02/047-2022 от «20» октября 2022», выданное Комплетом зосудерженного строительного надораз городо Мости.

1.1.1.2. Проектика достараци, размещена в Единой информационной системы экспаринает перавительность. https://mau.dos.pdp. а также на официальном сайте застройщика: https://grandhoyucinvest.info/.



омплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого
анизения, состоящий из живых зданий, офисика зданий, подченной автостоянки и объектев
ифраструктуры, с подземной автостоянкой и объектем инфраструктуры, общей влощадько 324241,6
жм. разводяный Застробником и расположенный на Земеньом участке по стрительному авремато оказа, Тумкевчая изб., вв. 244.
Многомартирынай дом — Корпус № Е, трехсекционно-жилое здание переменной этажности, со
строенно-пристроенными помещениями
общественного назначения, входящее в состав
инотофункционального комплекса.
Общих влощадь - 21285,6 квм.
Материам напожных съемно-

Общая влощадь—21285,6 км.м. Материал напружных стан и нарака объекта - С моновитным железобетонным каркасом и стенами вы меняющующих каменных материалов (кирпич, верамические камин, блоки и др.) Материал потовных нерезартий — Моновитные железобетонные. Класс энергозфрективности — А Сейсмостойность — менее 5 баллов. Этакинсть — 4.16-17-18 этакей + 2 подтемных этака. Этакинсть — 4-16-17-18 этакей + 2 подтемных этака. В менее 2 менее 2

передаме Участнику доленого строительства после получения Застройшиком Разрешения на ввод в месплуатацию Миогофункционального комплекса в входящее в состав уклянного Миогофункционального комплекса. Состоящих акраистеристики Объекта доленого строительства: Корпус: В Этак: 7
Проектный номер: Е1023
Общая пациады: £2,40 кв.м.
Жизан пациады: £2,60 кв.м.
Колчество комнат: 2
Терраса — 0,00 кв.м.
Площая комнат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этакс, на котором распольжено Объект и план Объекта доленого строительства, отображающий в графической форме (сехам, чертеку) расположения Объекта доленого строительства, отображающий в графической форме (сехам, чертеку) расположения (комнат, помещений в спомогательного использования, террас, сведения об этакс, на котором расположено Объект и план Объекта доленого строительства, отображающий в графической форме (сехам, чертеку) расположения Объекта доленого строительства, отображающий в графической міогофункциональном комплекс, указана в Приложения Уе1 к настоящему Договору (далее — «Фактическая приведенная папощадь»).
Адрес, фактическая приведенная папощадь»).
Адрес, фактическая приведенная папощадь»).
Адрес, фактическая приведенная папощадь») жилых, вспомогательного комплекса в осответствит объекта а супствовного комплекса и получения Разрешения в ввод Многофункционального комплекса и эксплутатиро. Определенным уполимочения запом договоря процеденными уполимоченным запом, отобринационального комплекса в осответствик с обмершень у которой рассчитнымется и осисовательного комплекса и осответствико осуществленным уполимоченным запом, отобринационального комплекса, в осответствик с обмершены и полицам Объекта, всходя ук которой доссчитнымется и получения Разрешения на полицам Объекта, в сходя ук которой доссчитнымется и получения Разрешения на полицам Объекта, и умя ет очастей в техническом палае и Ецином государствленной процеденными уполимоченным регоромется произами осуществленном объекта и умя ет очастей в техническом палае и Билном Объекта, остора

ительства.

1.8. Сообщения - заклюния, обращения, уведомления, иные документы, направляемые Стороной вовра в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента однения обязательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройным обвъуется своюми силами и (или) с привлечением другкх лиц, с привлечением денежных средств Участника должного строительства построиты (создаты) Миногофункциональний комплекс и после получения Рапрешения из ввод в эксплуатацию Миногофункционального комплекса посредств Объект должного строительства, характеристива которого со отделен ужазаны в Придожении № 1 к Договору, Участнику довеного строительства, характеристива которого со отделен ужазаны в Придожении № 1 к Договору, Участнику довеного строительства, за Участник обязуется узлактать Цену Договора и примять Объект в порядке и обязуется узлактать Цену Договора и примять Объект в потражением обязуется узлактать Цену Договора и примять Объект в потражением обязуется узлактать денежность участник примять по договору в полимо объекта Застройнымом Участнику существленства по Договору в полимо объекта Застройным обязительств по Договору в полимо объекта Встройным обязительств по Договору в полимо обязительств по Договору в подменения по до

в полном объеме. Обязательства Застройщика перед Участником по Договору считаются выполненными в полном сбъеме и прекращаются с момента офромления Акта приемъ-передачи Объекта. Обязательства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в полном объеме Цены Договора в подписания Акта приемъ-передачи Объекта.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации праза собственности казделацев инвестиционных пасе Фонда на Объект при условия заключения между Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.
3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию ийли в инфермацию о Застройщике, с одновременным виссением соответствующих изменений в проектную декларацию и огубликованием их в порядки и сром, установлением Захиом № 21.4-03.
3.2.5. Застройщик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

в порядке в черова, установлениям законовлениям, предусмотренные настоящим Договором и действующим законоддетельством.
 3.3. Участник обязуется:
 3.3. Наплатить Цену Договора в размере, сроки и порядке, установленных Договором.
 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 из Объект не преводить работы, сагланные с пергилавировкой/переустройством Объекта должого строительства (в т. ч. вопаснения объекта на пределения объекта на педеления объекта на приводения объекта на пределения подательность.
 3.3.4. Не вести рекламиро деятельность с непользованием коммерческого обозначения дастройшим и и объектов интельестральной собственность.
 3.3.4. Не вести рекламиро деятельность с непользованием коммерческого обозначения зактором должов быть подтвержани потраньность.
 3.3.4. Править Объекта в перадаче вавтись дично или через доперенное лино, полномочия котором должной быть подтвержани потраньного должного примененных зактором должного объекта участник должного объекта, в примененным за сохранность Объекта и примобретиет обязительства по оплате всех издержен о обеспеченно помещения, оплаты коммунальных услуг, расходов по техническому обслуживанно о ображуващено торстым янам убъекта, ве рекси по воимещенно третым янам убъекта, ве рекси по воимещенно третым янам убъекта, ве рекси по воимещенно третым янам убъекта, ве рекси предами, участник объекта, ве рекс

том чисте правод по должногти.

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

4.1. Цена Договора в отполении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 56 870 850,00 (Пятла и Приложении № 1 к Договору, определена Сторонами в размере 56 870 850,00 (Пятла сесят шесть миллионов восовысот севыдесят тысяч восемьсто твятлаеми убельность изглаеми убельность изглаеми убельность изглаеми убельность изглаеми убельность оправленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоямость одного квадратного между Сторонами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стоямость долого деямость тьсяч сто восемьдесят убълей 22 колейки», НДС не облагается. Цена Договора включает в себя финаксирования возмещение заграти ин строительство Объекта и денежные средства в очет оплаты Цены Договора на специальный бест эскору отприменами денежными с установать по договору счета эскору (далее – «Счет эскору»), заключаемому для учета и блокирования денежных средств, получениях съроу-автенном от Участнама (Денонега) в счет уплаты Цены Договора, в целхх их перечисления Застройцику (Бенефациару) на следующих условиях:

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

2.3. Сторовыя пришти к соглащению, что не валяются существенными именения проектной документицию Миогофункционального комплекса и не въязются существенными прушением требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (украмления) с Участником довеного строительства именения в Могофункциональном комплексе и (как) именения в Объект довеного строительства, при условни их согласования с соотпетствующими государственными организации и организациями, или изменения в мобъекте довеного строительства, при условни их согласования с резписы комплексе и (как) именения в Объекте требуется по законодательству РФ.

2.4. Участник гарантирует Застройщику, что он:

2.4.1. Не имеет какжх-любо обстоительств, предителенующих вадлежащему исполнению Договора;

2.5. Участник податтерьдале, что:

2.5. Участник податтерьдале, что:

2.5.1. До подпаму Участника информацию, включая, не но осраничавает.

— о поднам объеме своих прав и объявиления пработы Застройщика;

— о поднам объеме своих прав и объявиления пработы Застройщика;

— о поднам объеме своих прав и объявиления на Могосфункциюнального комплекса;

— о воздиньновения имущественных прам на Объект доленого строительства в состаетсями на Объект доленого строительства в состаетсями с Окъемт.

овором; - о моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда не Объект

о моженте возвикоювения права собственностя владельнев инвестиционных ваев чонда на обмеждового строительства.
 2.6. Договор водлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации ведименностие (дваее по тексту — еЗакон №218-ФВ») в счетветеля закономенным с момента такой регистрации.
 2.7. Право собственности владельнае инвестиционных паев Фонда на Обмест водилекот государственной регистрации в порядке, предусмотренном законом № 218-ФЗ.
 2.8. Все положения настоящего Договора Участвику регысским и поняты ему полностью.
 2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиленциальность сведений, указанных в настоящем Договоре.

Статья 3. Права и обязанности сторон

Статьи 3. Права и обиданности сторон

3.1. Застройщик обизуетси:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных ибили привъеченных денежных средств, производство предпростильких, проектими, гроительство (создание) Многофункционального комплекса и пократова многофункционального комплекса и обсспечения Многофункционального комплекса и обсспечения Многофункционального комплекса и пократельства Многофункционального комплекса и обсспечения Многофункционального комплекса и обсспечения многофункционального комплекса и обсеменния, заключение достоворо с генеральным подрядчиком и иными участинками строительства. Застройшики имеет право правъекать для строительства Многофункционального комплекса любых третьих лиц по своеку усмотрению.

3.1.2. Не выпомать в перевод действия Договора квикх-пибо сделок, кополнение которых влечет возниклювение утретьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Участиную Объект, характеристини и качество которого соответствуют условным настоящего Договора, требованиям технических регламентов, прежетной документации, градостроительным регламентым, а также инамо обизтельным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацию прав в тесненые 10 (дестир рабочко длей с даты подписания Договора при условии предоставления Участником всех необходиных для регистрации Договора, включая расходы на оплату догому структорым для регистрацие Договора, включая расходы на оплату согруствующих услуг специализированных о регистраций, свезанных с электронной регистрацие Договора, включая расходы на оплату догому структоры для сътронной регистрацие Договора.

3.1.6. Застьойших всест иные обхъщнисты, поезуменительные вклетовщим Договора.

3.1.6. Застьойших всест иные обхъщнисты, поезуменительных вклетовщим Договором.

3.1.6. Застьойших всест иные обхъщниког предоставления вклетовщим Договором.

сопутствующих услуг специальнуюванных организаций, связанных с заяктронной регистрацией Договора.

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

Застройниих вправе:
 Застройниих вправе:
 Застройниих вправе:
 Застройнийх в свответствия
 Договора срок для передам, составить односторониий акт или иной документ о передаме всята Участнику.
 Застройнийх участнику долевого строительства досрочно.

42.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк Россини (совращенное внаименование ПАО Сбербанк), месте нахождения; г. Москва; дъвсе (1799г., г. Москва; дъ Вавилова, д. 19; апрес электронлой почты: Екстом Sberbank (адъфефанк.г.), номер тилефона: 900 — для мобильных, 800 555 55 50 — для мобильных и гороления (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости І»
	Бенефициар:	Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвест»
4.2.2.	Депонируемая сумма:	56 870 850,00 (Пятьдесят шесть миллионов восемьсот семьдесят тысяч восемьсот пятьдесят рублей 00 конеек)
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 эксплуагацию, указанная в проектной декларации, увеличенияя на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депоинрованняя сумма перечисимется не полднее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет 40702810338000263222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар м/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключиты Договор Счета эскроу на условиях Правил совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербани, ситрытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработваних ПАО Сбербани, открытым для расчетов по договорам об участии в долевом строительстве, разработваних ПАО Сбербани, по договорам и расчетамилься на официальном интернетсайте ПАО Сбербани по адресу: https://www.sberbank.ru/ (далес – Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного лепонирования денежных средств:	 истечение срока условного депонирования; исречисление депонируемой суммы в полном объме в соответствие (Договором Счета кажро); прекращение настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 21-4-ФЗ; испинисление имых систовний, предсмотренных действующим закономательством Российской Федерации.

. Порядом оплаты Цены Договора:

J. Виссоние денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 56 870 850,00 (Пятвляемт шесть милализова посменьст стальга высевыется питадесят рубляе 00 колеск) в течение 3 (Трех) рабочих денё с дата государствленной регистрации настоящего Договора.

- 4.3.2. Все затраты, связанные с перечислением денежных средств в установлением пунктами 4.2,
 4.3. Договора порядке, а том числе онлагу быковской комиссии (услуг банка), Участник
 всест самостоятством.
 4.3. Договора.
 4.3. Договора по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу,
 указанный в п. 4.2. Договора.
 4.4. Проветня на сумму венежных средств, находищихся на Счете эскроу, не начисляются.
 4.5. Если в отношении уткольномоченного банка, в котором открыт Счет эскроу, наступия
 таковой случай в соответствии с Федеральном законом от 23.12.2003 № 177-08 «О страховании
 вилькое физических лиц в быкках Российской Федерации» до ввода в эксплуатацию
 Моготфуниционального комплекса и тосухарственной регистрации права собственности в отношенным
 бинком.

 Объекта, Застройших и Участник обходны заключить договор Счета эскроу с другим улолномоченным
 бинком.

Могофунтинопального комплекса и государственной регкстрации права собственности в отношении объекти, Застрейцик и Участник объекны заключить договор Счета эскроу с другим упольномоченным бальном.

4.6. Ести после ввода Миогофункциовального комплекса в эсклюуатицию Фистическая приведенная площадь Объекта отничается от Просктюй приведенной площады Объекта, Цена Договора, указывная в д. 4.1. Договора, на процедент переросету в следующим перацие:

4.6.1. В случае ести Фистическая приведенная площадь Объекта преведенной площадь Объекта, указывной в д. 4.1. Договора, на развину между Фактической приведенной площадько Объекта и Проектной приведенном подавально Объекта. Учасний при в сости фистического падавально Объекта. Подет полученны развину между Фактической плеподально Объекта и Проектной приведенной площадько Объекта. Подет полученны развину между Фактического паспорта, экспариацию на основания данных технического падав (технического паспорта, экспариации) на основания данных технического падав (технического паспорта, экспариации) застройщих направляет Участнику долегом сторительства украмовение о необходимости процадси объекты. Участния с технического паспорта, экспариации украмного уведомления от Застройщика (сели больший срок не предусмотрен в украмовления Застройщики) пременающим сответствующей суммы по резимитив украмовления Застройщики премена предачи. 4.6.2. В случае сели Фактическая приведенная площадь Объекта окажется меньше Проектной по приведенной площади Объекта и точка в приведенной площадью Объекта указанной в п. 4.1. Договора, на развицу между Проектной произведенной площадью Объекта на основании данных технического папа (технического паспорта, экспинацию застройщика с догования развичим развичим средственного комплекса в экспиратицию застройщика с развичим развичим развичим развиченного застройщика с развичим развичим развиченного застройщика с развичим развичим развиченного застройщика с развичим в развичим развичим развиченного застройщика с развичим в развичим разви

овора. 4.8. Стороны договорились, что несвоевременное всполнение Участником обязятельств по введению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника

4-6. — Очистия в проеменения простите в соответствии с п.А.6.1 договоря в пересованию объекта, до исполнения Участником объекта до исполнения Участником объектальств по проведению окончательного ресета в соответствии с п.А.6.1 Договора. В указаниям собъектальств по проведению окончательного ресета в соответствии с п.А.6.1 Договора. В указаниям случае в Акте приема-передние указанавется информации с о задолжениясти Участника перед Застройциисы. Участнику окрания указанается информации с о задолжениясти Участника перед застройции с пределения объект будет находиться в запоте у Застройции в момента. В песяк исполнения укасновкие теремененствия потакта Цены Договора в полном объеме.

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

соответствующей записи о залоге и отношении Объекта в Единый государственным ресси-недациалмости.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельщев известиционных лася Фонда на Объект производится Учистинном самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглащением Сторон, а связанные с этим затрата онавичивости 3 частников дополнительно и не вкодят в стоимость Договора. В случае уклонения Учистинка от государственной регистрации права в стоимость Договора. В случае уклонения Учистинка от государственной регистрации права валичито своимости. Застройния иниеет право на послеу без зоверенности в орган регистрации права валичито своимости. В предусмостренных в п. За. Договора – сопиовременной полажей в орган регистрации права заключих о ввесении соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный ресстр недцияммости.

4.10. Стороны с оставсовати, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений в обумажном несителе затраты по овазате государственной поцияния за регистрацию Договора и дополнительных соглащений и вему несут Застройция и Участния в равкор установленном законодительством Российской Федерации. В случае закотрошной регистрации Договора и дополнительных соглащений расходы по опате государственной поцияни, за неключением случае электронной регистрации.

соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр

Статьи 5. Передачи Объекта Руцстинку

5.1. Застройшим обязуется передаль Объект Участинку

5.1. Застройшим обязуется передаль Объект Участинку по Ажту приема-передами (далее – «Акт приема-передами) не рашее дати получения Разрошения на воду Миогофункционального комплекса в экспнуатацию, и в срок не полциее даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

При передами Объекта долевого егроительства Застройшим передает Участинку долевого строительства инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, съвержащую необходимую и достоверную информацию о правнажи и бу съспения уфективного и безопасного егроительства, съвержащую отделки, естем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, състемности отделки, естем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изглания (далее – инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства) (п.1.1, ч.1, ст. 7 Закона №214-03).

5.2. Обеспотельствами, прехращимощими обязательство Застройщика перед Участником по передаму уклаянного выстоящем Договоре Объекта, въявлются:

• оформации декамина объекта предами, и гом чисте одностороннего Акта приема-передами, и г.и.и.

передаче ужизанного в настоящем Договоре Объекта, являются:

• оформасние Акта приема-передачи), и / или

• иные обстоятельства, предусматренные Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть замесная до астечения ужизанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройцик не подвиее, чем за 2 Діаз) месяца до астечения ужизанового срока объекта направить Учестнику соготелетствующую информацию и предосменно ужизанового срока объекта манарами.

5.4. Застройших в сроки, предусмотренные действующим законодательством, обязан направить Учестнику соготелегофункционального комплекса и отояности Объекта к нередаче. В унероменный застройщих также предупреждает Участника о необходимости вримятих Объекта в конфекстик бездействий Участника.

5.5. Конкретный срок назнала передачн Объекта Застройщих может ужасть в сообщении (уредомления) о готовности Объекта к нередачи (объекта мастройцик) по потовности Объекта к передачи (объекта мастройцик) по потовности Объекта к передачи (объекта мастройцик) по потовности Объекта к передачи, направляющемом в соответствии с настоящим пунктом Договора.

(уведоміненні) о готонности Объекта к передаче, направлянемом в соответствии с настоящим пунктом діотонора.

5.6. Участник, получнящий сообщение Застробіщина о готонности Объекта в передаче, обязан приступить к его приємке в течение срока, укланиного в уведомлення Застробіщина.

5.7. Обязагольство Застробіщима по передаче Объекта в установленняе настоящим Договором срока вклястся встречням по отношенно к обязательству Участника по упите Цена Договора и (или) приемее Объекта в порядке, редерсмотренном Договором деновного прументо фольмента по передаче предачен, установленного пунктом 2.1 настоящего Договора.

5.8. Вне зависнимости от паличня вложеннямалення Участника, Застробіщими вправе исполнить свей обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условия полняю обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день по своему усмотрению, при условия полняю обязательства по передаче Объекта досрочно, в любой день между застробіщимом Разрошення на ввод Миогофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае есия об Объекта поднежают досрожного предаченняе Дефектью, которые предятствуют непользованию Объекта по назначенню (далес» «Существенных Дефекть»), которые выявлены в процессе передачи до обязател передачих Дефектов, подпяжают перечень таких Существенных Дефектов, подпяжают перечень таких Существенных Дефектов, подпяжают перечень таких Существенных Х тором подпяжают перечень таких Существенных Дефектов, подпяжают перечень таких Существенных Х тором подпяжают перечень т

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать соразмерного уменьшения Цены Договора и компененции расходов на устранение Существенных Дефектов, в также устранять Существенные Дефекты спямостоятельно. 5.10. Участник довекого строительства не вправе отказаться от приемно Обмекта в связи с наличием дефектов, которые не препятелнуют использованию Обмекта долевого строительства по наличием дефектов, которые не препятелнуют использованию Обмекта долевого строительства но павлачению, в частности, дефектов внутренней Отдежно Обмект долевого строительства но подъежат устранению в разумный срок для их устранения (кли в срок, установленый действую, законодательством), при усповия предоставления Участиямом доступа в Обмект для устранения законодательством), при усповия предоставления Участиямом доступа в Обмект для устранения некоратьством. При этом Участник е пираве отказаться от подписания Акта приема-передаму, а требовать соразмершого уменьшения Цены Договора и компенсации расходов на устранение Несущественных Дефектов, также устранения Несущественные Дефекты самостоятствыю. 5.11. В случае сам Участик отказалься от подписания Акта приема-передами в связи с навичием Существенных Дефектов, то после их устранения пресута приямы Обмекта поятогоряется. Во всех составывах случаях (в том числее при наличии Несущественных Дефектов) пройогора приемая Обмекта может не поиториться, а факт устранения пресутельность положен быть отражен в соответствующей дефектов водомости.

существенных досуматах (в том числее при наличии Несущественных Дефектов) процеоруя привыми Объекта может не повториться, а фикт устранения дефектов может быто отражен в соответствующей дефектов) предомести.

2.1. Настоящим Стороны договорым с предоменных предоменных предоменных объекта мужет предоменных дефектов может быто отражен в соответствующей дефектов может договоры.

2.1. Настоящим Стороны договорым поддиее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договоры вызывание веобходимостью выподнения работ по устранению выявильной договорым поддиее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договоры поддиее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договоры выподнения работ по устранению выявильной объекта примы-передани поддиее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договоры поддиее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договоры предоменным специальном объекта примы-передания предоменным специальном объекта примы-передания примы-передания премым Объекта винетски.

3. 13. Стороны сотпасования, что немотивированным отказом Участника от подписания Акта примы-передания приментами объекта; требовать можрата Цемы Договора; требовать можрата Цемы Договора; отказаться от примым объекта; требовать можрата Цемы Договора; отказаться от примы-передания, или иноб документами. Сторомы подтирования и на сетественности дефектов. Собъекта предаменным расходов на имененные Объекта соруженным префокатия и подписания мененный договоры; отказаться от при

Застройшихом, направляется Участнику почтовым отправлением с описыю вхожения и/или передается путем вручения при личеной встрем под подпись.

5.15. Пря уклонении ким отвале Участника от принятия Объекта досрочню, Застройнцик вправе в срок, предусмогренный действующим законодительством, осстанить с иностиронный акт или нией декумент о передаче Объекта съставляется в том случае, если Застройнцик бидовет спедениям о получения Участником сообщения (участником не общения), по сообщения объекта с предусмення и участником сообщения (участником не общения), по сообщения объекта с предусмення, по сели оператором почтовой святи висьмо возвращено с особщением об отказе Участника от его получения, побе сели оператором почтовой святи висьмо возвращено с сообщением об отказе Участника от его получения, по сели объекта с порядке, установноем работ предусме Объекта с порядке, установноем работ предусме Объекта с потрастном объекта и сотрастном предемент объекта и сотрастном объекта и сотрастном объекта и соответствующения законодательством.

5.16. Смомента подписания Акта пременают объектам объекта потрастном объекта и соответствующения объекта и соответствующения объекта и соответствующения объекта и объекта и соответствующения объекта и потрастном объекта и объекта и соответствующения объекта и объекта объекта объекта и объекта и соответствующения объекта объе

Статья 6. Качество Объекта, Гарантин качества
6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройщиком Участнику по Дотовору, должно соответствовить Дотовору, требованиям технических регламентов, проектной документации и градостроительных регламентов, а также ними объязтельным требованиям.
6.2. Гарантийный срок на Объекта, высключением технического в изключеного оборудования, вхадящието в соотва такого Объекта, составляет или технического и изключений брок исчисляет о дня передачи Объекта Участнику по Акту приемы-передачи.
Тарантийный срок на технологическое и миженерное оборудования, входящее в состав передаваемого Участнику Объекта, составляет три года, Ужданиный прантийный срок исчисляется со дня волительных переног Актя приемы-передачи или иного документа о передаче Объекта долеого строительства.
6.3. Раку случайной гибеми муне статем.

дая подписания перешено Акта праема передаги или инполо документа о перешене Омекта допозоно строительства. Э нас стугайной гибет застройщих с Акту приема-передаги несот Застройщих деобавших в свизи с невыдасявшим Участнику по Акту приема-передаги несот Застройщих деобавших в свизи с невыдасявшим качестьом Объекта пра учасовия, если невостатии (дефекта) Объекта общиружени в течение гарантийного срока. 6.5. Застройщих не несот стигательности за недостатия (дефекта) Объекта, обнаружение в течение гарантийного срока, сели дакжем; то ови произошили всеместиме нерывального изпольжение конструктивных элементом, изделий, нарушении требований технических регавментов, градостроительных регалментов, изделий, нарушении требований к процессу эксплуатацию Объекта или конструктивных элементов, изделий дабо воледствие конадижением изженерно-технического обстичения в участником цих привлеченными или третьмих предоставлежищего их ремонти, проведенного самим участником цих привлеченными или третьмих предоставлеженной Участнику инструкцией возникли вспедетале нарушения предусмотренных предоставленной Участнику инструкцией нестируатации Объекта, долевого строительства правля и условий эффективного и безопасного нестируатации Объекта, возодящих в его состав энементов отделжи, енстем инженерно-технического обесспечения, контеруменным элементов, изделий.

Стятья 7. Особые условия

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

неным: 7.4.1. при доставке курьером (нарочно) Стороны-отправителя — в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получения; 7.4.2. при доставке пенными письмами с учедомлением о вручения и описью множении — в день вручения почтоного опиравления двобому лицу, привимиму указанное отправление по указанному в Договоре авресу, либо в день удостоверения работинком почтовой службы

отназа от принятия такого отправления адресятом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресята по указаниему адресу, либо в день возврата писма отправлетало в сакто и сътчением срока хранения. зазанием в настоящем пулкте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, ок в статье 12 настоящето Договора.

Статья 8. Основания в порядок досрочного расторжения Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих свучавах:

8.1.1. По взяньному согласно Сторен.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В свяни с односторенним внесудебным отклюм Застройщика от исполнения Договора в цаме и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской стати.

порядке и по основаниям, предусмотренных договором и действующим эвконодительством госывского федерации.

3.1.4. В связи с односторонным внесудебным отназом Участника от испалнения Договора в порядке и по основнащим, предусмотренных Заковом № 214-ФЭ.

В случае досрожного расгорожения Договора денежные средства со Счета эсироу, подлежат воздрату участнику доленого строительства путем их перечаления Средоу-астентом на сегт Участника доленого строительства, открытый в ПАО Сбербвик. Договор Счета эскроу должен совержать информацию о банковском счете делонента, на который перечисвяются денежные средства.

3.2. В случае если Застройцию наднежащим образом исполняет спом объяжельства перед участники и соответствует предусмотренным Законом № 214-ФЗ требовниям х Застройцию, участники не имеет права на односторонный отках от исполнения Договора во внесудебном порядке.

3.3. Застройцию договора в с закоторонный отках от исполнения Договора во внесудебном порядке.

8.3. Застройцию договора предусмотренным правильным договора счета эскроу ийся на будет страст сег эскроу У Эскроу-четия. В таком случае обязательства по Договору прекращаются со для направления Застройциком Участнику ужедомления обязательства по Договору прекращаются со для направления Застройциком Участнику ужедомления обязательства по Договору прекращаются со для направления Застройциком Участнику ужедомления об одностороннем откахе от исполнения обязательств по Договору в пракже, предмотренном частью о статьи 9 Закона №214-ФЗ.

меноливник объятельства объятельства по Договору в порядке, предусмотренном частью 4 статья 9 Закона №214-ФЗ.

Статья 9. Ответственность Сторов

9.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, ве исполняния свои обязательства али ненадлежащим образов полниния свои обязательства, обязана укалитть другой Сторона предусмотренные Договором и действующим законовительством Российской Федерации, вистим участник у Объекта, участник имеет прию отвеждение объекта объязательства, предусмотренную да объязательства, передоку (темен) в размере, установленном Законом №214-ФЗ.

9.3. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных т. 3.3.2 Договора последния несет все запраты по приведсенно Объекта доленого строительства и прежин выд (отлачныет стольством остановительных работ) в также Застройщик впрактного прежин выд (отлачными строительства прежин выд объекта объект

отсутствения в регоделя. А. Сторона, не неполнянция свои обязательства в силу обстоятельств непреодолимой сины, обязана домания неступление таких обстоятельств.

3.7. Материальные санкции (требование обуплате или волмещении (вымскании) убытков, штрафов, Э. Материальные санкции (требование обуплате или волмещении (вымскании) убытков, штрафов, пенц, неустойка, проценсию в случае ненадлежащего исполнения Участняком своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной отлетственностью «Тинькофф настоящему Договору предъявляются к Обществу с ограниченной отлетственностью «Тинькофф

интал», оплачиваются Обществом с ограничениой ответственностью «Тинькофф Капитал» за счет бственных средств, и ис могут оплачываться за счет имущества Фонда.

Капитал», оплачиваются обществом с ограниченной отпетственностью «Тинькофф Капитал» за счет собственных средети, в им могут оплачиваться за счет имущества фонда.

Статья 16. Неровивлямые данные Участника долевого строительствя

10.1. Персональные данные Участника (предостваленные Участнико Застройшику в рамках Договора участнико о защите информации на условиях конфиденциальности. Подписанием Договора Участник двет добровольное в осознание согласив Застройшику, управляющей организацию, осуществляющей управление Мистофункциональных конфиденциальности. Подписанием Договора Участник двет добровольное в осознание согласив Застройшику, управляющей организацию соуществляющей управление Мистофункциональных конфиденциальности. Подписанием Договора Участник двет доброводь и поставляющей управление Мистофункциональных компекском, на обработку и использование своих персональных данных (фиммин, имя, отчество, практарительства, на обработку и использование своих персональных данных об съейном положения, СПИЛС, контактный тежефон, двре электронной вочта), представлениях застройшику в сотябетляю и частоящего Договора, высления контактный строительства (в том числе с использованием электронной данны-примоки Объекта допекого строительства (в том числе с использованием электронных садин-примоки Объекта допекого строительства (в том числе с использованием электронных средств и осуществлениям заперасывких, замном по телефону и других способов информирования Участника с дельно реализации настоящего Договора, выслучаю согласив на выправление Участнику и украсным настоящего Договора, выслучаю согласив на выправнение Участнику и украсными настоящего Договора, выслучаю строительства, осуществляющим по телефону и других способов информирования Участника с дельно реализации настоящего Договора, выслучающим за правоста на договора и договора правостанным договора (участнику правостанным договора (участнику правостанным договора, участнику правостанным договора, участнику правостанным договора (пераций), и по сограсные по этеменне фонфару

Статьи 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногласяв, позникающие между Стороными из Договора или в связи с гим, в том числе в связи с гот заключением, исколиснием, изменением, расторожением и недействительностью, решаются с обязаютельные осболожением догодебного претенционного порыдка. Срок рассмотрения претензий – в теченене 1 (одлого) месяда с моската получения. Рассмотрения споров, связаных с Договором, производится в установающими договором, действиренные с с устаном студенные договором, а с случаем, также предуставлением законом порядке в суде по месту москожения Объема.

11.2. При разрешения споров Сторовы руководствуются Договором, а в случаем, не уругаризоризаниях Договором, действующими закономательность (действующими закономательность (пачтожность) отгальных повожений Договора в делом невебствительности (пачтожность) всего Договора в целом.

11.4. Договор подписывается представителями Зостройщима и Участника, подлежнот государственной регистрации и ситпается законоченным момента такой регитерации. С момекта встудиения Договора в силу все предылущие соглашения и логоворенности между Сторышму трачивают силу.

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подлинных экземплярах, имеющих равную дическую сызу, по одному экземпляру для каждой из Сторон. В оргаме регистрации прав хранится тронкам коппа жастоящего Договора.
11.6. Все приложения к Договору являются его неотъемпечой частью.
11.7. Любые именения в дополнения к Договору формалются Сторонами в форме долигисьных соглашений, подпясываются уполномоченными лицами и подлежит государственной сторонами.

приложения:
 Приложения № 1 – План Объекта долевого строительства.
 Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участницу.

Стятья 12. Адреса и реквизиты Сторог

Место нахождения: г. Москва. Азрес: 119270, г. Москва, витер.г. муниципальный округ Хамоники. Дукиенцки выб., д. 24, стр. 4, технический утик, ком. 77 Почтовый архет 119270, г. Москва, ниб. Дукиецкая, д. 2, стр. 81 ИНН 770480277. ОТРИ 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109910 Реместный ест. РАбот02810538000263222, открыт в подрагалелении: ПАО Сбербанк

Участник долевого строительства:
ООО «Тинькофф Кавитал» Д.У. ЗПИФ
вевизокности «Тинькофф Окавитал» Д.У.
Априложности «Тинькофф Окавитал» Д.У.
Априложности «Тинькофф Окавитал»
Позовинское писсее, дом 5, кори. 1, этаж 19,
пом. 1901 8.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 7743301001
ріс 407018102000000001964
в АО «Райфийненбанк», т. Москва
к/с 3101181020000000700

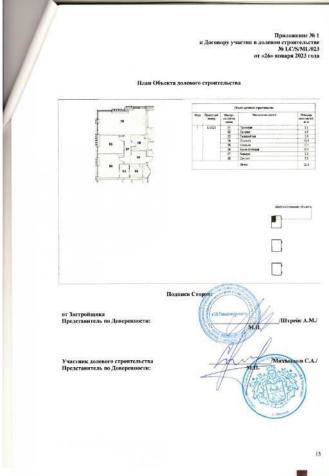
uzinvest# gmail.com.

Адрес электрог

к/с 30101810200 БИК 044525700

Участник долевого строительств Представитель по Доверенности:









к Договору участия в доленом строительстве
№ LC/S/ML/023

от «26» мивари 2023 года

ание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

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

- Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами, окоппые откосы выровнены и

- Окла. Установка оком/ватражей со стеклопажетами, околивое откосы выровнены и оштужатурени;
 "Пвери. Установка входной двери в общем объеме проекта, двериме откосы выровнены и оштужатурены (без меккомиатимь, кухонных и иных дверсй);
 Перегородия. Мехаждупривые стены, мекомоматимь (жухониме и перегородки в свнуулах возмедены, выровнены, готовы вод чистовую отделку;
 Поды. Полы готовы в укласием на ТКЛ, выровнены, подготовкены под поскрасту;
 Потовки. Потовки выполнены из ТКЛ, выровнены, подготовкены под поскрасту;
 Отопление. Установлены вытотнены въз ТКЛ, выровнены, подготовкены под поскрасту;
 Отопление. Установлены витурипольные коннекторы без установки декоративных решёток;
 Отопление. Установлены выполнена разводах горежего и хозовного водоснабжение без установки оконечных устройстя;
 Каптализация. Ментаж стояков системы канализации в соответствии с проектом с горгноитальной разводкой, без установки оконечных устройстя;
 Зактупоснабжение. Установлена внутренных устройстя;
 Зактупоснабжение. Установлена внутренных устройстя;
 Вентильящим высидиционирование Выполнение системы приточной в вытожной вентильщим в комриционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекты. В пределах квартиры в комриционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекты. В пределах квартиры в комриционирования до ввода в квартиру в общем объеме проекты. В пределах квартиры в комриционирования прострыктае предументриватех решераца водуховодов и турбопрования.
 Котота доленого строительстве;
 Слаботочных сетей с установкой системы предусматривается Собственнихм объеме проекта. В пределах на потока конценном и доленом предументриватех решераца водуховодов и турбопрования.
 Слаботочных сетей с установкой с саботочных строй доленом предументриватех объеме проекта.
 Слаботочных сетей с установкой с стей интернет. Телевиденном и дом предументриватех объеме предуматривается с объеменном и доленовку предуматривается с объеменных развота доленовк





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/065

город Москва

от Застройщика Представитель по Доверенности:

частник долевого строительства редставитель по Доверенности:

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный вастройцик Грандсовозинвест» (ООО «СЗ Грандсовозинвест»), место нахождения: 19270, г. Москва, вытерл. муниципальный округ Хамовичен. Тухневизан наб. а. 2/4, стр. 4, темничесной этаж, ком. 77. ОГРН 12774616420, 4 ИНН 770540277, КПП 770401001, менеунесо в давльейцием «Застройцик», в лице Штрейс Анны Михайловина, дейстэровцей на сеновании Двоеренности, удостоверенной 03.11. 2022. года Гочиврованы 0-10, нотвернуют огрода Москвы, зарегистрированной в ресстре за № 7/770-и/77-2022-13-116, с одной сторовы и Общество с ограниченной ответственностью «Тинькофф Хапитах» Д.У. Закрытым насвым инистивновным фомскы пационального и «Тинькофф Фонд Стронцей» (место выхождения 122312 г. Москва, Галовическе шоске, дом 5. корп. 1, утаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Мекарайонной изспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва 3.05.02019 года, ОГРН 1197476830138, ИНН 7743304530, правиля довереннымого удравления ЗПИФ невнижимости «Тинькофф Фонд Стропцей» Невнаютного удравленным ЗПИФ невнижимости «Тинькофф Фонд Стропцей» Невнаютного и привыстра удестверенный Хамитринов Георгием Санключены, довеного строительства», в пите Михальнова Серген Александровича, действующего на основании при совместном упоминими инферемме «Стороны», в по отдельности — «Сторона», икпоменты в при совместном упоминими инферемме «Стороны», в по отдельности — «Сторона», икпоменты при совместном упоминими инферемме «Стороны», в по отдельности — «Сторона», икпоменты

застоящия достоюр участия в долевом строительстве цалее по тексту — «Договор») о нижеследующем:

Статья 1. Общие подожения

1.1. Застройщик — юридическое янию, инесоцее на праве арекцы земельный участою (далее — «Земельный участою) кетегории земель: земли населённых пунктов, с кадастровым номером 779.19050919,3 вид разрешенного аспользования: многотувания к миля зетеройка (высотва застройка) застройка (д.с.); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслуживание (3.3); Амбулаторно-поликиническое обслуживание (4.1); Доможные, начальное и среднее обцее образование (3.5.1); Деловое управление (4.1); Собъесты торговым (портовые центры, торгово-разлевательные центры (смотнежель) (4.2); Магеленам (4.4); Бытовые и страховые деятельного (4.5); Общественное питание (4.6); Служебные таражи (4.9); попадал; 83 912 4-1 103 квы, расположенный по апресу г. Москва, наб. Дужношая, вл. 2/4, и привыжевание деятель 2 частника доленог строительства в соответствии с Договором, Грахиданском кодексом Российской Федерации. Федеральным законом № 214-Ф3 от 3.1.2044; п. 60 участния з довемен строительства в техногомые постоященным домом и нижо объектом неданизаммости и о ввесения изменений в некоторые законодательные акта Российской Федерациин(давее по тексту — «Заком № 214-Ф3»), для строительства в акта Российской Федерации.

1.1.1. Повор Зостройшика на печательно

комплекса.

1.1.1. Право Застройшика на привлечение денежных средств Участинка дозелого строительства для отроительства (создания) Многофункционального комплекса подтвержданог следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительства об 77-01-02047-2022 от «21» остабря 2022., выдынное Комплетом сосудерженного строительство подгора 20-020 Моства.

1.1.1.2. Проектива доклучание, размещена в Единой информационной системы эксплициого строительность информационной системы эксплициого строительства: https://arand.oos.pd, а также на официальном сойте застройщика: https://grandsoyucinvest.infpo.

1.2. Участник долевого строительства или Участник—лицо, указанное в преамбуде настоящего овора, передающее денежные средства Застройцизму для строительства (создания) гофукционального комплекса вы условиях Договора и получения в будстве права собственого дельцами инвестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Миогофункциональном

пападальнами инвестиционных ваев обоща на жилое помещение в этом Миогофункциональном комплексе.

1.3. Многофункциональный комплексе — Многофункциональный комплекс общественно-жилого инвазчения, осегоящий из жилых здавий, офисиму здавий, подремной аптостояких и объектов инфраструктуры, с подрежной аитостоянкой в объектами инфраструктуры, общей площарью 324241,6 км, возволяютый Вастробщиком в расположенный на Вемельном участке по строительному адверо; г. Москва, Дужиевика изб., ва. 2/4. Многофункционального комплекса.

Общая площарь—21285,6 км.м. Магорым ракулями стем и каряева объекта – С монолитиным железобетонным каркасом и стенами из межкоптучных каменных митериалов (каряты, верхические камин, блоки и др.). Митериаль потажилых перекратий — Монолитиные железобетонные. Класс энергоэффективности — А. Сейскостояблость — мнее 5 баляов. Этаклюсть—4-16-17-18 этажей † 2 подечных этака. 1.4. Объект долевого строительства после получения Застробщиком Разрешения на вило в желирункционального комплекса. Основные характеристики Объект — жилое помещение (Квартира), подлежащее передаем Участнику долевого строительства после получения Застробщиком Разрешения на ввод в желирункционального комплекса. Основные характеристики Объект долевого строительства: Основные характеристики Объекта долевого строительства: Этих: 3

Этаж: 3 Проектими номер: E2/065 Общая площадь: 80,30 кв.м. Жилая площадь: 27,40 кв.м. Количество комнат: 2

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Проектной приведенной площали Объекта в большую кап в меньщую стороку. При этом, допуствамых намесением инцема предважемого Участнику Объекта долевого строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектной приведенной площадью Объекта долевого строительства в любую сторому, но не более чем на 5 (Патъ) процентов.

долженос строительства, является изменение Фактической приведенной площади по сравнению с Проектион приведенной пасинадыю Объекта долженоство достором; во не болое чем на 5 (Пать) процентов.

Проектион приведенной пасинадыю Объекта должено техноственного имущества, установленным должения д

довъеми — гроительства.

1.3. Свобщения - заявления, обращения, уведомления, шные документы, направляемые Стороной Договора в адрес другой Стороны, в период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обизательств по Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройшик обязуется своими силими и (или) с привлечением других лиц, с привлечением деятельных средств. Участника долового строительства построить (содавть) Миогофункциональный комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Миогофункционального комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию Миогофункционального комплекс и посредить Объект долового строительства, зарактеристики которого без отделких указаны в Правожения № 1 к Договору. Чистиму долового строительства, а участник обязуется уплатить Цену Договора и принять Объект в порядке и в сроик, определенные Договором. Передаче Объект Застройциком Чистикую существается по Акту принялатель По Договором в полимо объеме.

41- в декабря 2027 года, при условии надлеживнего исполнения Участником обязительств по Договору в полимо объеме.

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

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

2.2. Объект, указанный в Приложении №1 к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участикку в степени готовности, определяемой Приложением №2 к Договору.
2.3. Стороны пришти к соглашению, что не выдвогся существенными изменения проектной домументации Многофункционального комплекса и не въпаротся существенными варушевием требований к качеству, производимые Застройщиком без согласования (уведомления) с Участником долевног строительства изменения в Многофункциональном комплексе и (кли) именения в Объекте долевного строительства, при условни их сегзасования се соответствующими государственными организации и организациями, или изменения в Объекте долевного строительства, при условни их сегзасования се соответствующими государственными организации и организациями, или изменения, производамие без такого согласования, если согласование и требуется по законодательству РФ.
2.4. Участник кодительству Застройшику, что ок:
2.4. Участник подтверьедьет, что:
2.5. Участник подтверьедьенным и предменений в предменений в предменений и предменений в предменений предмен

- с моменте возникновения права собственности владельцев инвестиционных паев Фонда на Объект

- о моженте волиненскиеми права собственности выдельное инвестиционных плек Фонда на Объект долевого строительства.
2.6. Досовор подътельства.
2.6. Досовор подътельст посударственной регистрации в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07/2015 № 218-03 «О государственной регистрации недвижимости» (далее по тексту ««Заком №218-ФЪ») и считается заключенным с мометат такой регистрации.
2.7. Пряво собственности выдельщее инвестиционных паев Фонда на Объект подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ.
2.8. Все повожения настоящем Торговоре Участнику развленены и поняты му полностью.
2.9. Стороны гарантируют друг другу конфиденцивальность сведений, ужилиных в настоящем Логоворе.

Стятья 3. Права и обизанности сторон

3.1. Застройник обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (солдание) Многофункционального комплекса, включая финавысирование а счет собственных дейали праваченных дейских средств, производство предпреектиких, проективых, строительство (колдание) Многофункционального комплекса и обеспечения могофункционального комплекса побых тректых лиц по своему усмотренных подряднямом и инами участниками строительства. Застройцик мноет право привъекта для строительства Многофункционального комплекса побых третьих лиц по своему усмотренню.

3.1.2. Не важночать в верном действия Договора квиж-либо сделок, кепониение которых влечет возниключение у третьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Перадать Участнику Объект, характеристики и клюсство которого соответствуют усмождены настоящего Договора, требованиям техническох регламентов, проектной допументации, грамостроительным регламентим, а также выньм обязативьным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, соуществаженций сохадественный каракторный учеч и государственнующией Договора, жимчая расковы на отвату дней с даты подянеами Договора, комплан Договора, комплан участником всех необходимых для регистрацией Поговора, жимчая расковы на отвату спутктувующий услуги специализированиях организаций, связаных с зактерновной регистрацией Договора.

3.1.6. Нести расковы, сикамные с регистрацией Поговора, жимчая расковы на отвату спутктувующих услуги специализированиях организаций, связаных с зактерновной регистрацией Договора.

3.1.6. Застройник несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Заковом

сопутствующих услу экономического должности, предусмотренные настоящим Договором и Законом 3.1.6. Застройник несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом

3.2. Застройциих вправе: 3.2.1. При уклонении или отказе Участника от принития Объекта в определенный в соответствии 2.2 Договора срок для передачи, составить односторонный акт или иной документ о передаче векта Участнику.
3.2.1. Передата Объект Участнику долевого строительстви досрочно.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации прива собственности владельцее инвестиционных пася Фонда на Объект при условни заключения между Участвиком и фагоройником соответствующего досовора на оказаные услуг.

3.2.4. Выссить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройнике, с односременным внесением соответствующих именений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроки, установление Законом № 214-ФЗ.

3.2.5. Застройник имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законовательства.

3.2.5. Застробники и мест ниме права, предусмотренные настоящим Договором и деяствующим закономательством.
 3.3. Участник обизуется:
 3.3.1. Винатанти Певи у Договора в размере, сром и порядке, установленных Договором.
 3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, каканиме с переплавировой/переуторібством Объекта довежо строительства (и. т. ч. возведение межкоминатных перегоролок, разползу всех инженерных комоуникаций, электрики, пробинку просмов, ниш, борода в сеговах и перереартики и т.д.).
 3.3.3. Не вости рекламирю деятельность с жолозьованием коммерческого обозначения элегорация и мімогофуникционнального можилеска, а также принадлежавация Застройщих либо используюмых им объектов интельектуальной собственности.
 3.3.4. После полученных сообщения от забетройщиха о ввода Миогофункционнального комплекса в эксплуатацию и готовности Объекта к передаче явиться лично или через доверенное лицо, полномочня которого жольны быть получендения потращально удостоверенной, подрежностьсь.
 3.3.4. Прявить Объекта в порадке ванться лично или через доверенное лицо, полномочня которого жольны быть получендения потращально удостоверенной, подрежностьма.
 3.3.5. Прявить Объекта в порадке ванться лично или через доверенное лицо, полномочня потрого должно быть потраженном договора и подпоторомието Акта приема-передачи, Участник становится ответственным за сохранность Объекта и привобратает обяметельства по отлата восех издераже по обеспечению подпоторомието, платы кольку платы кольку практы помещения, платы за сохранность объекта, в ревски по возмещенно платы кольку платы можну платы можну платы можну платы кольку платы кольку платы кольку платы кольку платы по законенных в результате ремоита или кесплуатации Объекта в евремы по возмещенно третым запам участник дойск должно объекта в светы оброжненных в результате ремоита или кесплуатации Объекта в светы примема-передами.
 3.3.7.

момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего газа приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно пести псе расходы по эксплуатации передаваемого Объекта в доли в общем поуществе Містогофикционального комплекса, оплата сомозунальных услуг, оздержания прядомовой территорина иные расходы, предусмотренные действующим законодительством) с момента оформления Акта приема-передачи Объекта, в том числе дипъ оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Уведомить Застройщихы об изменензия почтоного заресе, в других обстоятельствах, способных повметь на пыповнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передах Застройщику пое необходимые для государственной регистрации Договора документы в течение 5 (питы) рабочих дией с дата подписания Договоро. Обратиться за государственной регистрации бротовора образорственную регистрации бротовора образорственную регистрации права о отак, осуществляющий государственной делегорации учет и государственной делистрации отрам, в течение 10 (десяти) рабочих двей с дата подписания Договора документы.

том числе продъемент.

3.3.10. Участник доленого строительства выеет иные права и обязанности, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.

Стятья 4. Цена Договора в порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Правлежении №1 к Договору, определена Сторонами в размере \$1 879 600,00 (Пятьдесят одни мядялов пятьсот семьяемсят тысяч инстьтот уббаей 00 конесо). ДИС ве облагиется. Для целей взаиморыетсяю вжаду Сторовами в порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора, стонолого одного квадотного метра порядке, установленном пунктом 4.6. настоящего Договора включает в собе финансирование и метаму рубам 16 конесо). НДС не облагается. Цена Договора включает в собе финансирование и метаму рубам 16 конесо). НДС не облагается. Цена Договора включает в собе финансирование и метаму рубам 16 конесо). НДС не облагается. Цена Договора на полятлу услуг австройция.

4.2. Участник облугуется внести денежаные оредства п счет оплаты Цены Договору счета экску (дажее – «Счет экскую»), заключаемму для учета и блокирования денежных средств, полученных Эккум-деней по ут участника Деповыета) в счет уплаты Цены Договора, в целях кх перечисления Застройшику (Бенефициару) на следующих условних:

4.2.1.	Эскроу-агент:	Публичное акционерное общество «Сбербанк Россию (сохращенное навменование ПАО Сбербанк), мест вакождения: г. Москва; дарее: 117997, г. Москва; ул Вавилова, д. 19; царее электронной почты Екстом Sberbunk@sberbunk.ru, номер толофона: 900 – дво мобильных 800 555 55 50 – для мобильных и городскию (далее по тексту - «Эскроу-агент»)
	Депонент:	ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимостя «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости I»
	Бенефиниар:	Общество с ограниченной ответственностью «Слециализированный застройщик Грандсоюзинвест»
4.2.2.	Депошируемая сумма:	51 570 600,00 (Пятьдесят один миллион пятьсот семьдесят тысяч шестьсот рублей 00 копеек)
4.2.3.	Срок перечисления Депонентом Суммы депонирования:	в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.
4.2.4.	Срок условного депонирования денежных средств:	дата ввода Многофункционального комплекса г эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (шесть) месяцев.
4.2.5.	Основание перечисления Застройшику (Бенефициару) депонированной суммы:	Разрешение на ввод в эксплуатацию Многофункционального комплекса.
4.2.6.	Срок перечисления депонируемой суммы:	Депоинрованная сумма перечисляется не полднее 16 (Десять) рабочих дней после представления Застройнинком допументов, предусмотренных д. 4.2.5. Дотовора, на счет 40702810538000265222, открыт в подразделении ПАО Сбербанк
4.2.7.	Бенефициар м/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключиты Договор Счета эскроу на условиях Правид совершения операций по счетам эскроу физических лиц в ПАО Сбербанк, открытым для расчетов по договорах об участия в долевом строительстве, реархоботаних ПАО Сбербанк и размененных их официальном интернет- сайте ПАО Сбербанк по адресу: https://www.sherbank.ru/ (далее — Правила).	
4.2.8.	Основания прекращения условного депонирования денежных средетв:	нестечение срока условного депомирования; перечисление депомируемой суммы в полном объем в соответствите Договором Счета эскроу; прекрипление настоящего Договора по основаниям, предусмотренным Законом № 21.4-ФЗ; възнаженоетие изых оснований, предусмотренных действующим законодительством Российской Федерация.

4.3. Порядок оглатъ Цены Договора:
4.3.1. Виссение денежных средст 5 участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осущестивиется за счет собственных средст в размере 51 576 600,00 (Патъдсокт один миллион пятьоот сомъдесят тъски шестьсто урбией 00 колесо) в течение 3 (Трёх) рабочах дней с даты государственной регистрации настоящато Договора.

тствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный реестр

соответстиующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный ресегр недвижности.

4.9. Государственная регистрация права собственности владельщее вняестиционных ласв Фонда ин Объект производится Участником самостоятельно, если иное не будет предусмотрено отдельным соглашением Сторов, а связанные с этим затрата онлачивают участником от государственной регистрации права в стоимость Договоро. В случае уклонения Участником от государственной регистрации права от государственной регистрации права собственности владельности в отдел регистрации права закавления от государственной регистрации права собственности владельности в отделе претиграции права закавленыя о посударственной регистрации прав закавленыя о высесния соответствующей записи о залоге в отношении Объекта в Единый государственный ресегр недарижемости.

4.10. Стороны согласовати, что в случае государственной регистрации Договора и дополнительных соглашений к нему несут Застройция и Участник в размерс установленном законодательных соглашений к нему несут Застройция и Участник в размерс и дополнительных соглашений и кному темперацию Договора и дополнительных соглашений в нему несут Застройция и Участник в размерс и дополнительных соглашений ресегом Респарации. В случае застронной регистрации Договора и дополнительных соглашений ресегом Респарации. В случае застронной регистрации. Договора и дополнительных соглашений ресегом Респарации. В случае застронной регистрации.

4.11. Цена Договора не включает в себя государственной пошлину, за исключением случае застронной регистрации.

заектронной регистрации.
 Статья 5. Передача Объекта Участинку
 5.1. Застройщих обязуется передать Объект Участнику по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Разрешения на влод Многофункционального комплекса в эксплуатацию, и в срок не подвиже даты, казамной в пулкте С.1. настоящего Договора.
 При передаче Объекта долевого строительства Застройщих передает Участнику долевого строительства пиструкцию но эксплуатацию объекта долевого строительства на коланиях в нестоямном постороную простоворям постоперную информацию о правилях и об условиях эффективного и безопасного его пенспользования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его ссепа завементов отделям, светсем инженерно-технического объепечения, конструктивных плементов изделяю (далее - инктрукция по эксплуатацию Объекта долевого строительства и входящих в его ссепа завементов отделям, светсем инженерно-технического объепечения, конструктивных прементов, заменетов, изделяющих в сето ссета заменетов отделям, света инженерно-технического объепечения, конструктивных прементов, света на предачения прементов, от предачения уславного с прементов, от предачения указанного в настройника передачи, и / или трементов, объекта не может быть завершено в среду указанного срока предистивном от инженения уславного комплекса не может быть завершения сроктельства (создания ін подлежном предачения указанного сроительство (создания).
 Застройщих в сроки, предусмотренные действующим захонодательством, объян направить Участнико, объекта нередачения разеройщих также предуреждеет участнико.
 К. Конкретный срок начава передачи Объекта Застройщих может указать в сообщенни (учасномым не откономым несто

(уведомления) о готовности Объекта к передаче, паправляемом в соответствии с настоящим пунктом Договора. 5-6. Участник, получинащій сообщение Застройщика о готовности Объекта к передаче, обязи приступить к его приемке в течение срока, указанного в уведомления Застройщика. 5-7. Обязательство Застройщика по передаче Объекта в установленные настоящим Договором приступить к его приемке в стремень по отношению к обязательству Участника по упата Ценк Договора и цизу приемке Объекта в порядке, предусмотренном Договором, неисполнение которого влечет за собой ореженрено продъение срока предачи, установленного тупктом 2.1 настоящего Договора. 5-8. Вне зависимости от наличия воленть памень Участника, Застройцик вправе неполнять спои обязательства по передаче Объекта асречно, а побой день по своему усмотренном, рин условия полняй оплаты. Участником Цены Договора и получения Застройциком Разрешения вы ввоя могофукациовляюто компенска в эксплуатацию. 5-9. В случае если в Объекта от вывычные Дефекталь), которые въявленыя в процессе передачи Объекта по вывыченном далее - «Существенные Дефекталь), которые зывялены в процессе передачи Объекта Участнику. Сторомы подписывкот дефектную ведомость, в которой отражают перечена таках Существенных Дефектов, подгажщих устранения. Участник вправе отклюяться от приемки Объекта и, соответственно, подписания Акта приеме-передачи до которы стативаться от приемки Объекта и, соответственно, подписания Акта приеме-передачи до

4.3.2. Все затраты, связанные с перечиспением денежных средств в установленном пунктами 4.2., 4.3. Договора порядке, в том числе оплату бынковской комиссии (услуг банки), Участник носе с замостательно.

 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, находищихси на Счет эскроу, не начисляются.

 4.5. Если в отпощении уполномоченного бынки, в котором открыт Счет эскроу, наступка страхования вызодно фазических лиц в бынки рологомоченного бынки, в котором открыт Счет эскроу, наступка страховой случай в соответствии с Федеральным законом от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страхования вызодно фазических лиц в бынки российской Ферерациин до ввода в эксплуатицию Мыогофункционального комплекса и тосударственной регистрации права собственности в отношении больком.

 5. Всем после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6. Если после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6. Если после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6. Если после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6. Если после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6. Если после ввода Могоофункционального комплекса в эксплуатацию фактическам 4.6.

Мыогофункциюмального компьекса и тасударственной регьстрации права собственности в отношении объекта, Застройщик и Участник обязаны заключить, договор Счета эккру с другим упальномченным банком.

4.6. Если после пому Могофункционального компьекса в эксплуатацию Фактическая приведенная площады Объекта, Цена Договора, часть на 1.4. Договора, на подажнить предвенной площады Объекта, Цена Договора (укращения) площады Объекта преведений площады Объекта. Посте получения Регроцения вы воду Могофуниционального помляекса в эксплуатацию на основании данных технического плана (технического паспорта, эксплуатацию да основании данных технического плана (технического паспорта, эксплуатацию да основании данных технического плана (технического паспорта, экспликация) зактройщих подпортавлет участнику долееног съроительства узакрамение в побъекта проведения окончательных расчрой при настройщих предоставлений площады Объекта процедения окончательных расчройщих (сели большей доможно технического проведения учасанием от застройщих (сели большей доком рукаванного уведомления от застройщих (сели большей доком рукаванного учасанным застройщих от застройщих (сели большей доком рукаванного учасанным застройщих от застройщих (сели большей доком рукаванным застройщих (сели большей доком рукаванного учасанным застройщих от застройщих (сели большей доком рукаванным застройщих от застройщих произведения учасанным доком рукаванным застройщих (сели большей доком рукаванным доком рукаванным расчром рукаванным застройщих доком рукаванным расчром рукаванным расчром рукаванным доком рукаванным расчром рукаванным расчром рукаванным доком рукаванным доком расчром рукаванным объекта окавется местовым доко

разовления объекта договорялись, что иссвоевременное исполнение Участником обязательств по проведенно окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является участником пораденно окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является участником от привмен Объекта до исполнения Участником обязательств по проведенно окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора В участником обязательств по проведенно окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора В участники перед Застройщика до момента мелодиника участнику медамине, что Объект будет изходиться в замоге у Застройщика до момента исполнения Участнику медамине, что Объект будет изходиться в замоге у Застройщика до момента исполнения участником объемсь. В целях исполнения настоящего пункта Договора в полном объемс. В целях исполнения настоящего пункта Договора в полном объемс. В селях исполнения настоящего пункта Договора в полном объемс.

устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовать сорямирного
уменьшения Цены Договора и коминекации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также
устранять Супрественные Дефектов, сможноголустько.

5.10. Участник долевого строительствько.

5.10. Участник долевого строительствько.

1.10. Участник долевого строительство вы
изванение дефектов, которые не преизготнуют использованию Объекта долевого строительства по
изванению, в эметьски, дефектов выугренений отлежно Объекта долевого строительства по
подвежат устранению в резульный срок для из кустранения (ими в срок, устанований дейподвежат устранению в резульный срок для из кустранения (ими в срок, установанний дейзаководительством), при условии предоставления Участником доступа в Объект для устранения
варостатков. При этом Участник не вправе отказаться от подписания Акта прекма-передам, а также
требовать сорамерного уменьшения Цены. Договора и компексации расходов на устранения
в Несущественных Дефектов, то посел их устранения дефекты
долевостотительно.

5.11. В случае сели Участник отказался от подписания Акта примем-передами в
свазы с вапичием
составлямах случаях (в том числе при папичин Несущественных Дефектов, том
посел их устранения
дефектов, том
посел их устранения дефектов
долевостаться дефектов, от
посел их устранения
дефектов
дорежного
драгостатьством
дефектов
дорежного
дорежного
драгостатьственных Дефектов,
дорежного
дорежного
драгостатьственных Дефектов,
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного
дорежного
драгостаться
дорежного
дорежного
дорежного
дорежного
дорежного
драгостаться
дорежного
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного
драгостаться
драгостаться
дорежного
драгостаться
дорежного

Судаютьсявания дочамах (а том чеспе при пашичий гесупастисникия Дефектов) процедура присматрельско зо истанавиях сучамах (а том чеспе при пашичий гесупастисника дефектов) процедура присматра поводнеги не повторяться, а факт устранении дефектов зовсет быть огражена в соответствующей дефектов зовсет быть огражена в подписания Атах приема-передачи подписания работ по устраненно вашах-пибо дефектов зовсет дефектов зовсет дефектов в пушкте 2.1. настоящего Договора, вызвленное веобходиместью выполнения работ по устраненно вашах-пибо дефектов (приня дектовное несобходиместью выполнения работ по устраненно вашах-пибо дефектов (приня дектовное постате дефектов дефектов дефектов дефектов дефектов (приня дефектов д

ом, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения в/или передается

Застройщиком, направляется Участнику почтовым отправлением с описью вложения відли переддется путем вручения при ангиной встрече под подпись.

5.15. Пря уколекням или отвак Участнику от прежития Объекта досрочно, Застройшик вправе в срок, предусмогренный действующим законодительством, составить односторонний акт.

Одвосторонний акт или внобі документ о передаме Объекта составателя в том случае, если Зостройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (учасромления) о завершения (осидания) мінософукционального комплекся в готовности Объекта составляется в том случае, если Зостройщик обладает сведениями о получении Участником сообщения (учасромления) о завершения поставнику подположного участником сообщения (учасромления) о завершения поставнику подположного сообщением об отказе Участника от его получения, в том числе в связи в истечением срока развинают с отгутотвлением по дверсу, указанному Участником.

В случае составления Застройшиком одностороннего акта или ниото долучента о передаме Объекта и подклюжения объекта. Основного предаже Объекта подклюжения объекта составления Застройшиком такого одностероннего акта или иното долучента о передаме Объекта. Основного производить объекта одностью объекта. Основного производить объекта одностью при дверсий при подверсий при подверсий при подверсий при подверсий при подверсий при подверсий на поверсий объекта. Основного объекта в объекта меня при дверсий при подверсий при подверсий при подверсий при при подмомой ториченным вком дверсим при дверсий при подмомой ториченным законодательством объекта в подмежения в ком двета участнику переходит рик случайной гибели объекта в том подмежения меня подмежения и подверсий при подмежения в ком двета участником от траке стручайной гибели и посрежением объекта, ставожения и ком двета участником от траке стручайной гибели подмежения и подмежения в ком двета участником от траке стручайной гибели и поср

Статья 6. Качество Объекта, который будет передам Застройциком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, просктной документации и градостроительных регламентов, а также иным объятельным требованиям.

6.2. Гарантайный срок и объект, з наскоменьем технологического и ниженерного оборудования, входящего в состав такого Объекта, составляет изгл. вст. Уклаиный гарантийный срок по-инслиется со двя передами объятел частнику по Акту привем-передами.

Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаменного Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок по-инслиется один предаменного Участнику Объекта, составляет три года. Указанный гарантийный срок по-инслиется один подписания первого Акта приема-передачи или инего документа о передаче Объекта доленого строительства.

дия подзисания первого Акти приема-передичи или иного документа о передиче Ольекта доколого строительства.

6.3. Риск соучайной гибеан или случайного повреждения Объекта до его передичи Участнику по Акту приема-передичи песет Застройциих.

6.4. Участник праве предмента Застройциих требования в свени с пенадаеващими качестком Объекта обторужена в температири предмента Застройциих требования в свение гирантийного срока.
6.5. Застройциих не песта отметственности за недистатия (дефекта) Объекта, обторуженные в темение гарантийного срока, если докижет, что они примощили вседестию пормального изпоса такого Объекта или входиция е по состав замененто отделки, светом инженерне-технического обеспечения, конструктивным элементом, изделявая документа требований технического обеспечения, конструктивным элементом, изделявая предменя пребований технического обеспечения, конструктивным элементом, изделявая документа предменя предменять предменять предменять предменять входящих в его состав элементов отделки, светом виженерно-технического обеспечения, участывком яки приваеченными и претыми зидами, а также, если недостатия (дефекты) Объекта возинили вседествие нариринняя вредусменных председелавления (участивну навърхицей) по эксплуатации Объекта долеого строительства правки и условий эффективного и безопасного обеспечения, воиструктивным элементов, изделий,

7.1. Стороны согласовали, что Участником доленого строительства допускается уступка права бования во Договору только при условии получения письменного согласих Застройщика на вершение Участником доленого строительства такой уступки.

10

откива от принятия такого отправления адресатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта отсутствия адресата по указаннему впресу, либо в день возврага шесьма отправителю в саязи с истемением срока храмения. Иные в настоящем пуняте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, статке 12 изстоящего Договора.

Статья 8. Основания и порядок досрочного расторжении Договора

8.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случажх:

8.1.1. По вешению суда.

8.1.2. По решению суда.

8.1.3. В связи с односторонним внесудейным отказом Застройщика от исполнения Договора в порядке и по сенованиям, предусмотренных Договора в действующим законодательством Российской

порядке и по сенованиям, предусмогренных Договором и действующим законодательством головным образованиям.

8.1.4. В сикъм с односторонным внесудебным отвазом Участника от исполнения Договора в порядке и по сенованиям, предусмогренных Законом № 214-403.

В случае досрочного расториеских Договора денежные средства со Счета эккроу, подлежи позразу участнику долеого тернительства, открыткай в ПАО Сбербанк. Договор Счета эккроу должен позражить информацию о средстваниям образом и подпекта подражить информацию о банковском счете деновать и догорой переченаются двенежные средства.

8.2. В случае если Застройник надлежащим образом исполняет свои обязательства передументивном и соответствует предусмогренным Законом № 214-403 требованиям и Застройнику. Участник не имеет права на односторонняй откат от исполнения Договора во ввесудебном порядке.

Участник не имеет права на односторонняй откат от исполнения Договора во ввесудебном порядке.

В 3. Застройным вправа о помостеронням порядке отказаться от вспоименным батательства по Договору и случае с обязательства по Договору и случае, если Участником не будут подпексний видинающим договора во обязательства по Договору перехращеногом со дня направлениям Застройним участником обязательства по Договору перехращеногом со дня направлениям Застройним участником чисть от участником обязательства по Договору перехращеногом со дня направлениям Застройним участником Участнику учасомнения обязательства по Договору перехращеногом со дня направлениям Застройним участником Участнику учасомнения обязательства по Договору на порядке, предусмотренном частью 4 статьи 9 Закона №214-403.

9.1. В случае неисполнения или непадлежащего исполнения обязательств по Договору Сторона, не полняния сим обязательств на Договору Сторона, не полняния сим обязательств на Договору Сторона, не полняния сим обязательства на непадлежащие обязательств по Договору Сторона, не полняния сим обязательство Российской сверхни неустойки (штрофы, пени).
9.2. В случае просрочки оплаты Цены Договора или ее части Участини уплачивоет Зостройшкиу устойку (пени), предусмотренкую л. 6 ст. 5 Закона №214-03, в размере одной тражестой ставии увакательства, от сумом просрочки от договской Федерации, действующей на дель изполняния увакательства, от сумом просрочким от дительства извидай дель просрочки вазуваеты предусмотренного Договором срока передачи Участнику Объекта, частник вмеет право взыскать с Застройщика неустойку (пени) в размере, установленном Законом 214-03.

Оовлательство, от тем нарушения предусмотренного денличуюм.
9.3. В случае нарушения предусмотренного денличуюм.
Участник вмест право вънскить с Застройщика неустойку (пена) в размере, установленном законом.
8.4. В случае нарушения Участником обязательств, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний несет все загратат по принаделное Объекта долевого строительства в прежими вид (оплагивает стоимоствостановительных работ), а также Застройших вправе потребовать от Участника учлаты штрафа в размере двядиани и предерательных работ.
В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника и проведение не требустка.
9.5. Наступление обстоительств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных усмояних обстоительств симыйных бодствий, заводнений и иных событий такого рода, акты государственных и местных органов власти, непосредствено киписирых на исполнение обязательств по Договор, сособожден Строном от ответственность за недстовление и песамееременное исполнение обязательств по Договор.
К таким обстоительствым е относятся нарушение обязательств со стороны контрагента должинна, отсутствие на рынке мужных для неполнения товаров, отсутствие у должинка необходимых денжных средств.

отсутствие на реняме из жене може и по сервения и постоятельства и силу обстоятельств непреоходимой силь, бъяма доказать выступление таких обстоятельств.

3.7. Материальные санисции (требование об удовте или возмещении (камскании) убытков, штрафов, пени, верстойка, процентов) в случае ненадказащего исполнения Участияком своих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с отраниченной ответственностью «Тинькофф

Уступка права требования по Договору подлежит государственной регистрации в органа, сеуществляющом государственный вальстровий учет и государственной регистрацию прав, в порядке, слуществляющом Законом АБВ 467. Възходи по государственной регистрации правь в порядке договорственной законом АБВ 467. Възходи по государственной регистрации договора (соглашения) уступки права требования договор (согращим сътрам права требования договора (соглашения) уступки права требования договор (согращим сътрам) согла оригинальный экснения договор (соглашения) уступки грава требования договор соглашения) уступки права требования по договор. Все ответственность за последствия ненсполнения данного обязательства вклят на Учестника долекое о героительства.

7.2. Участних подтверждает, что уведомлен о том, что в первод действия Договора может быть договору образование земеным участком в Земеньного участка (в том числе раздев, объединение, перераспреженение, выдел), на котором по Договору осуществляется строительство маготфункциональным комплекса участком (в том числе раздев, объединение, перераспреженение, заделенного участка, в цезах образования из него- эменьного участка в него-формированным соменьного участка, в цезах образования и него- эменьного участка в него-формированным буменьный участком в и мисто- участком участком достовности действующим законодительством Российской Федерации;

— на теменение документации по данагровке территории, проектов маскавани, традостроительных палком и любой инай документиция связенный связка, — на теменение документации по данагровке территории, проектов планировки, проектов межевания, традостроительных палком и любой инай документиция законочние Застройциком и /или ругими данавны любым наках действия с сохращимых симененнением характернение Застройциком и /или ругими данавным любым наках действи под подавних симененнением характернение Застройциком и /или — на тередаму в заког слоч месте в админенним премя территории, проектов межевания, традостроительных палком — на п

заневщими Земельного участка, и строщнихся (сохдаваемых) на нем міногорункцювавьного пивеса и (или) иных объектов недвижности:

— на установление сервитута и заключения Засторящиком соглащения об установление сервитута.

7.3.1. Стороны определяни сведующий порядок обмена Сообщеними.

7.3.1. Сообщения каправляются путем отправни сканированной коппи документа, сообтененноручно подписытного уполномоченным видми соответствующей Стороны, по зактуронной почто не спосующим адресам:

— Адвее эвектронной почты Застройшиказ: ооо. gransouzinvest@gmail.com.

— Адвее эвектронной почты Застройшиказ: ооо. gransouzinvest@gmail.com.

— Адвее эвектронной почты Застройшиказ: ооо. gransouzinvest@gmail.com.

7.3.2. Сообщения, каправленным в почты Застройший отомъх, указанным в п. 7.3.1. Договоро, считаются полученными в день направления. Сообщение твакие считается постаненным и в тех случаях, секи нов поступню защу, которому пон направнено (заресату), но по обстоятельствым, двансащим от него, двресат не колякомилае с ним.

7.3.3. Сообщения, направленные Стороной по напраженох сими станостех достановным и руготь, не ухазанного в п. 7.3.1. настоящего [Отовора, не считаются достановными за готорежащего Сообщения и подписывного уполномоченным ином Сторены, также не считаются достанеленным другой Сторою. Сообщения за достановное читаются достановными другой Сторою.

7.3.4. Порядого обмена Сообщениями, указанными в пестоящем п. 7.3. Договора, не распространиется легутаются достанеленными другой Сторою.

досудебные претензии и ответы на ниж;
 Досудебные документы: уведомления, повестки, сообщения о назначении судебных и досудебных экспертив.
 7.4. Объен Сообпениям, увазанными в п. 7.3.4. настоящего Договора, осуществляется путем направления заказных пысем с уведомлениями и описью вложений Почтой России, либо пурьером (нарочно). Узванные Сообпения должны быть исполнены в письменном виде, водинеальнуюливом-ченным представителем Стороны-отправителя, при этом уведомление будет считаться волученным:

ченных:
7.4.1. при доставке курьером (нарочно) Стороны-отправителя – в день приема уведомленая Стороной-получателем укурьера с отметкой Стороны-получателя о полученая;
7.4.2. при доставке ценными письмами с уведомлением о вручении и описью вложения – в день вручения вогнового отправления довому явил, привызаему указавное отправление по ужлавиюму в Договоре адресу, либо в день удостоверения работником почтовой службы

11

Капитало, оплачиваются Обществом с ограниченной ответственностью «Тинькофф Капитало за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет имущества Фонда.

Кашеталь, оплачиваются Обществом с ограниченной отпетственностью «Тинькофф Капитало за счет собственных средств, и не могут оплачиваться за счет нюущества фонда.

10.1. Персональные данные Участника долевого строительства в размеж долевого строительства в предоставления об предост

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

11.1. Споры и разноглясия, полиняющие между Сторовами из Деговора или в связи с им, в том числе в связи с его заключением, неполнением, изменением, расторовами из Деговора или в связи с им, в том числе в связи с его заключением, неполнением, изменением, расторовением и ведействительностью, решвогся с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядко. Срок рассмогрения претензий в течение 1 (саристо) мосяща с момента получения. Рассмогрение спород, опазывных с Договором, производится в установленном законом перцала с уде но месту нахождения Объекта.

11.2. При рагренении спород Сторомы руководствуются Договором, а в служаях, из урегупированных Договором, действующим закономительством Российской Фенерации.

11.3. Недействительность (интохность) отдельных покомений Договора не влечет недействительности (интохность) отдельных покомений Договора не влечет недействительности (интохность) отдельных покомений Договора не влечет посударственной регистрация и считается заключенным можента такоф Регистраци. С момента вступления Договора и считается заключенным можента такоф Регистрации. С момента вступления Договора в склу нее предыдущие соглашения и договоренности между Сторонами утрачивают склу.

13

9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d

11.5. Настоящий Договор составлен в 2 (Двух) подавиных эснемпаврах, имеющих равную сису, по одному эксемпавра дв каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится гронных копив настоящего Договор.
11.6. Все приложения к Договору вызанится его неотъемленой частью.
11.7. Любые иментения и дополнения к Договору оформальногох Сторонами в форме опительных соглашений, подписываются уполном-генными и подлежат государственной опительных соглашений, подписываются уполном-генными и подлежат государственной страция.

11.8. Приложения:

11.8.1. Приложения:

11.8.1. Приложение № 1 – Пави Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 – Описание степени готовности Объекта долевого строительства на двгу передачи Участнику. Статья 12. Адреса и реквизиты Сторон участини; долевого строительства:
ООО «Тинськофф Капитель» Д.У. ЛПИФ
недвижимости «Тинькофф Омос Строищейся Ведвижимости Бъ
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,
Головникское шоссе, дом 5, корп. 1, твак 19
пом. 19018.
Почтовый адрес: 125212, г. Москва,
Головникское шоссе, дом 5, корп. 1, таки: 19
пом. 19018.
ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138
КПП 774301001
ріс 49701810200000001964
в АО «Райффайзенбанк», т. Москва
же 3010181020000000700
БИК 044525700 Застройщик: ООО «СЗ Грандсо озинвест» Место нахожаения г. Москва. Апрес: 119270, г. Москва. вн. гер. г. муниципальный округ Хамоники, Лумисцая выб., д. 2/4, стр. 4, технический этак, ком. 77 Почтовый аврес: 19270, г. Москва, наб. Лужиецкая, д. 2, стр. 81 (НП 770401001, ОКПО 09109810 Режентыя стр. 74040281058000263222, открыт в подразделенны: ПАО Сбербвик Адрес электронной почты для информиров об открытии нозвинального счета: akkrediti «Давъ-ргенийши.». Адрес электронной почты для обмена сообщениями: ооо_gransout/invest@gmail.com. Адрес электронной почты: r.muchipov@tinkoff.ru тел.: +7 (499) 704-06-13 от Застройщика Представитель по Доверсиности: /Штрейс A.M./ Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:

Приложение № 2 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 Застройциком Участинку в соотпетствии с перечнем систем инженерного обсененения и строительных работ (без выполнения чистовой отделят), выполняемых в Объекте долевого строительства (овартире):

- Окия. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и
- Окла. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконивые отмосы выровлены и оштужатурены.
 Дверы. Установка входной двери в общем объеме проекта, двериме откосы выровлены и оштужатурены (без междооннатиль, кудонных и вных дверей);
 Перетвродким Межджагрипрым степы, междоминтиме, кудонные и перегородки в свиудаях возведены, выровнены, готовы под чистовую отделку;
 Пана. Пола тотовы к укадаже финициюто выпольного покрытия.
 Негольки, Поллож выполненые и тКЛ, выровнены, подготовлены под покраску;
 Отволженые установлены витумплованые конвекторы без установки декоративных решёток;
 Отволженые. Установлены витумплованые конвекторы без установки декоративным без установки.
 Отволженые заполнена разводка горячего и клюдомого водоснябжение без установки досомого водоснябжение без установки оконосчиных устройств;

- Отопление. Установлены внутрипольные конвекторы без установки авколюченых решеток;
 Водоснабажение, выполнена разполжа горячего и холодного водоснабажения без установки окомечных устробетт;
 Канализация. Моггаж стояков системы ханавлизации в соответствии с проектом с горизонтальной рязводкой, без установки окомечных приборов в инстандация;
 Электроснабажение. Установки окомечных приборов в инстандация;
 Электроснабажение. Установки окомечных приборов и инстандация;
 Вентилитизи в комализионирование. Выполнение системы приточной вытиканой вентиляции и кондиционирования и комализонном простромене до кондем объеме проекта. В предсках квартиры в запитологичном простромене до кондем объеме проекта. В предсках квартиры в запитологичном простромене до кондем объеме проекта. В предсках квартиры в запитологичном простромене предусматривается объеменение интерентик бокого кондиционирования у отогода кондемства, предусматривается Собственияком Объекта долевого строительства.
 Слаботочные системы. Выполнен монтаж слаботочных сетей с установкой свыботочного щига для подляжения квартиры к услугам доступа к сети Интернет, Теленценно и Домофскии.



Приложение № 1 к Договору участия в доленом строительстве № 1.C/S/ML/065 от «26» января 2023 года Подвиси Сторо от Застройшика Представитель по Доверенности: /Штрейс А.М./ Участник долевого строительства Представитель по Доверенности: Muxa



la la granica de





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131

«26» sumans 2023 roca

Общество є ограниченной ответственностью «Специализированный застройшик Грандеовонивнест» (ООО «СЗ Грандеовонивнест»), место нахождення: 119270, г. Москва, вилтерл. муниципальный округ Хамовинов, Лужненкая наб. а. 24, стр. 4, технический этаж, ком. 77. ОГРИ 112774616420, ИНН 770840677, КПП 770401001, именуемое в дальжейнием «Застройшико», в лице Штребе Анны Михайловны, действующей во основания Доверенности, удостоверенной 03.11. 2022 года Гонгаровам Ф.И.», потвричесно города Москвы, зарегистрированной в рессере за № 77780-и77-2022-13-116, с одной стороны и пответственности удостоверенной 03.11. 2022 года Гонгаровам Ф.И.», потверенности ответственностью «Тинькофф Канитал» Д.У. Закрытым навыми инместиционным фонкцом перцикаммости «Пинькофф Фоц Строинейс» Нециковости В (место махождения 122212, г. Москва, Годовинское поссе, дом. 5. корп. 1, этаж 19, пом. 19018), зарегистрированное Межрайонной инспекцией Фежеральной налоговой службы № 46 по г. Москва 13.06.2019 года. ОГРИ 1197474630138, ИНН 7743304530, правика домень то тране фонкциального управления ЗПИФ недивеньности «Тинькофф Фоц Строишейся Недивеммости 1» (дагее — Фонк) зарегистрированы Балком России 17.11.10222 ревестре за № 1813, менерчеме в дальжейцие Фонкциального зарегистрированы доверенности потавления пответственности «Тинькофф Фонк Строишейся Недивеммости 1» (дагее — Фонк) зарегистрированы доверенности потавлением могатем дальжения деятеннового строительством, в пице Михальнова Сергея Александромича, действующего на основания доверенности от «21» сентяра 2022 года, удостоверейной Хачатурямого Геориям. Запесновичем, временно песанивовами объявности нотариуча города Москвы Бонкарской Ирины Анагольсным, зарегистрирована по рессер за № 777720-и-17-2022-4-390 с другой стороны.

При совместном упоминания именуемые «Сторония», а по отцельности — «Договор») о нижеследующем костоящий Договор участия в довевом строительстве (палее по текту — «Договор») о нижеследующем Сетова до палее по текту — «Договор» о нижеследующем Сетова до палее по текту — «Договор» о ниж

Вастоящия Договор участия в довевом строительстве (давее по тексту — «Договор») о нижеследующем:

Стятья 1. Общие воложения

1.1. Застройник — юридическое двицо, имеющее на праве аренды земельный участок (далее — «Земельный участок») категории режелы: земли населёных пунктов, с квдастровым помером т/751 подоблуд, за на рекрыенного копользования: монготольная кизлататьстровка (выства вкстройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовее обслуживаюте (3.1.1); Доновее обслуживаюте (3.1.1); Деловее управление (4.1); Собъекты торговым (зетры, торгово-развисательные (3.5.1); Деловое управление (4.1); Собъекты торговым (героговые центры, торгово-развисательные центры (омилексы) (4.2); Магаленные (4.1); Бытовее обслуживаюте (3.5.1); Деловое управления (4.1); Собысственные (3.5.1); Деловое управления (4.1); Собысственные (3.5.1); Деловое управления (4.1); Собысственные (3.5.1); Деловое управления (3.5.1); Деловое управления поставления (3.5.1); Деловое управления (3.5.1); Деловое управления (3.5.1); Общественные (3.5.1); Деловое управленые праставления (3.5.1); Общественные питание (4.5); Собысственные (4.5); Собысственные (4.5); Собысственные питание (4.5); Собысственные питани

плекса.

1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства горонтельства создания) Многофункционального комплекса подтверждают спедующие выучаенты:

1.1.1.1. Разрешение на строительство л/в 77-01-020487-2022 от «20» октябра 2022», выдолное инвенента городоричененного опримененным оправленными образорам докум докуме.

1.1.1.2. Проектика доктарации, размещена в Единой информационной системи жизициного октясника и при выправления выправления выправления выправления выправления системи выправления выстрания выправления выправления выправления выправления выправле

Участник уведомлен и согласен с тем, что Фактическая приведенная площадь Объекта на момент передачи его Участнику может отличаться от Приектной приведенной площади Объекта в большую или в меньшую сторону. При этом, допустивным изэспением площади передавежного Участнику Объекта дополного отригильствата, властается изменение Фактической приведенной площади по сравмению с Проектной приведенной площадью Объекта должного строительства в любую сторону, но не более чем — \$СПоста Эприментам.

передаче его Участиния может отдичаться от Проектиой приведенной площади Объекта а больную или в меньщую сторону. При этому, доцустномым изъеменения приведенной площады по сравменного Очастныху Объекта долевого строительства, является изъеменение Фактической приведенной площады по сравменного с Проектион приведенной площады по сравменного с Частного произветства, изъеменного произветства, изъеменного произветства, установленным денегорации права объекта на выполняющей права объекта на выполняющей права объекта на быть при государственного имущества, установленным акконодательством Российской Федерации, при государственного имущества, установленным акконодательного изакинения, обозначаемам как чилошаль. Объекта бы викоменным денагором денагором денагором при государственного и каманения, обозначаемам как чилошаль». Участвия указывается общая сумма фактических, попидарей экипото и вспомогательного изакинения, обозначаемам как чилошального проектим респраса и проектим при денагором при государственного изакинения, обозначаемам как чилошального участва и проектим денагором полошального изакинения, поста проектим денагором проектим достором произветственного комплекса в россий и осущения выполняющей проектим документации.

1.6. Участвия с разрешением с троительства и проектим документации.

1.6. Участвия денагором проектим проектим документации.

1.6. Участвия денагором проектим проектим документации.

1.6. Участвия денагором проектим денагором проектим документации.

1.6. Участвием ображения проектим денагором проектим документации.

1.6. Участвия проектим денагором проектим документации.

1.6. Участвия ображения проектим денагором проектим документации.

1.6. Участвия ображения проектим проектим документации ображентации ображентации (окращенным проектим) проектим документации.

1.6. Участвим ображения проектим денагором проекти

доления полежения по строительства. 1.8. Сообщения - заявления, обращения, уведомления, изые документы, ипправляемые Стороной Договора в досе другой Стороны, а период с момента заключения настоящего Договора до момента исполнения обязательств во Договору.

Статья 2. Предмет договора

2.1. По Договору Застройшик обязуется своими сывами и (или) с привлечением других лиц, с привлечением деяскавых средств Участника долового строительства построить (солавъ). Многофукциональнай комплекс и после получения Разрешения на ввод в эксплуатацию многофукционального комплекс и передать Объест долового строительства, характеристика которого без отделки узазавы и Правожения № 1. Коточору, Участнику долового строительства, характеристика которого без отделки узазавы и Правожения № 1. Коточору, Участнику долового строительства, а Участник обязуется уплагить Цену Договора и принять Объест застройциком Участнику осуществляется по Акту примела-передачи не возимее «З1» декабря 2027 года, при условии надлежаваето исполнения Участником обязительств по Договору в повном объеме.

ляном объеме. Об'язительства Застройщика перед Участником по Договору считаются выповненными в полном еме и прекращаются с мочента оформаения Акта приема-передачи Объекта. Об'язительства Участника перед Застройщиком считаются выполненными с момента уплаты в пом объеме Цены Догивора и подписания Акта приема-передачи Объекта.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – дицо, указанное в преамбуле настоящего Договора, передающее денежные средства Зегорбщику для строительства (сохданиет импотофункципального комплека на условиях Договора в получения в будущем грвая собставляют видаельцами инвестяционных дась Фонда на жилое помещение в этом Многофункциональном

общотому издисиватьного комплекс пасе Фолда за жидое помещение в этом Миогофункциональной комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жидого издисения, состоящий из жилых задвий, офисиак задвий, подженной вигостоямий и объектом нафраструктуры, общей помицары 324241,6 можена, практицев изд. польсовной и объектом нафраструктуры, общей помицары 324241,6 можена, Пужницав изд. ва. 224.

Многожаризациям изд. ва. 224.

Многожаризациям наб. ва. 224.

Многожаризациям наб. ва. 224.

Многожаризациям наб. ва. 224.

Многожаризациям наб. ва. 224.

Многофункционального комплекса.

Общая площаль = 21283,6 кв.м.

Материал наружных стей и каркаж объекта - С монолитным железобетонным каркаком и стенами из мелюцитуных каменных материалов (карпин, керамические камен, блоки и др.)

Материал наружных стей — Монолитиные желехобетонные.

Како энергоффективности – А.

Сейсмостойкости – мнего 5 баллов.

Этакности – 4-16-17-18 этакой + 2 подремных этака.

1.4. Объект даленог от строительствы, объект – жилое помещение (Клартира), подлежание передаже Участнику доленого строительствы, объект – жилое помещение (Клартира), подлежание передаже Участнику доленого строительствы, объект – жилое помещение (Клартира), подлежание передаже Участнику доленого комплекса.

Основные обметофункционального комплекса.

Основные Многофункционального комплекса.

Корпус В

Затаки З

Этаж: 3 Проектный номер: E3/131 Общая площадь: 82,30 кв.м. Жилая площадь: 24,30 кв.м. Количество компат: 2 Терряса – 0,00 кв.м.

Коничестно комиат: 2
Терража - 0.00 км.м.
Площадь комиат, помещений вспомогательного использования, терраж, сведения об этажа, на котором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (скема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегос объектом форме (скема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегос объектом форме (скема, чертеж) расположения объекта долевого строительства на этаже в строицемых террак), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строицемых пероку), местоположение Объекта долевого строительства на этаже в строицемых пероку метофукцировальный комплекс, устанны в Привосивнетоствии с просктеной документацией из Миогофукцировальный комплекс, устанны в Привосивнето (в к костоящему Договору (далее — «Просктива приведения» в положение № 1 к костоящему Договору (далее — «Просктива приведения» выпользам» замылых, оспомостательных помещений, а также геррае (с применением приведения выпользам) замылых, оспомостательных помещений, а также геррае (с применением произведениями произведениями уположением быто при деламента по заворшения строительства в местиратилно. Определение Фактической приведенной глошали Объекта осуществляются в местиратилно. Определениям уполомоченным видом, органом или с специализированной организация, проведенными уполомоченным видом, органом или с специализированной организация, из которой рассчитывается и готовая Цена Договора, проводятся до отделяя и соответствие осуществляющим издествлением работы. Объекта объекта достором кли несенных досторов применний пошадки Объекта и или его частей в технической прижением плошадки Объекта, искодя из осуществлениям препресчета Цены Договора и изменения пошадки Объекта и или его частей в техническом применения плошадки Объекта, покаменным проскта, какам техническом применения плошадки Объекта, при условия и осуществленным изменения объекта, осуществленным изменениям Объекта, осрованным изменениям Объекта, осрованным сопражнать также и предварит

2.2. Объект, указанный в Приложении № к Договору, подлежит передаче Застройщиком Участнику в степени готовности, определаемой Приложением №2 к Договору.
2.3. Сторовы пришти к соглашению, что не живносте существенными изменения проектной долументации Могофункционального комплекса и не жизвогсе существенными изменения проектной долументации Могофункционального комплекса и не жизвогсе существенными нарушением требований к качеству, производныме Застройщиком без согласования (учедомления) с Участником организациями государственными организации и организациями государственными организации и организациями посударственными организации и организациями, или изменения в моготому с такого сегласования, если согласование перебуется по законодательству РФ.
2.4. Чистими годитерьства застройшику, что ок:
2.4. Чистими подтерьствать, что:
2.5.5. Чистими подтерьствать, что:
2.5.5. Участник подтерьствать, что:
2.5.5. Чистими подтерьствать, что:
2.

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

- о моменте возниклювения права соотственности выдалельнея инвестициюнных паев Фонда на Ольект долеког съротисьства.
2.6. Досовор подражени тосударственной регистрации в порядке, предусственности» (далее по тексту - «Закон №218-ФЗ») и синтается заключенным с момента такой регистрации.
2.7. Право собственности въздельнее инвестиционных паев Фонда на Объект подъежит государственной регистрации.
2.8. Все положения костоященосту договор учаственном же 218-ФЗ.
2.8. Все положения костоященосту Договор учаственно ме 218-ФЗ.
2.9. Сторовы гарантируют друг другу конфиденциальность сведений, указанных в настоящем Логовосе.

Статья 3. Права и обязанности сторон

Статъв 3. Права и обязанности сторон

3.1. Застробник обязуется:

3.1.1. Обеспечить строительство (создание) Многофункционального комплекса, включая финансирование за счет собственных ибили привлеченных дележных средств, процеводство предпреженных, проектаки, горонгальство предпреженных проектаки, горонгальство многофункционального комплекса и обеспечения заключение договором с генеральным подрядчиком и иными участивном строительства. Застробных имеет право привожета для строительства Многофункционального комплекса любых третьях лиц по сному усмотрению.

3.1.2. Не включать в период действия Договора каких-либо сделок, исполнение которых влечет возникаючения утретьих лиц прав на Объект.

3.1.3. Передать Чеастнику Объект, характеристики и камество которого соответствуют условиям настоящего Договора, требованиям техническом регламентов, проектной документации, градостроительнымы регламентим, а также иным объязтельным требованиям.

3.1.4. Обратиться за государственной регистрацией Договора в орган, соущестиляющий техническом регистрации произовать Каместронный учен и государственную преистрацию прав в технение 10 (деястно рабочих дней с датъв подпекавия Договора при условия предоставления Участинком всех необходимых для регистрации Договора, ключая расходы на оплату соготствующим услуг специализированных организаций, связанных с эксктронной регистраций Договора.

3.1.6. Застройния несет иные обязанных трелемонотельна на каженом несетовция Договора.

3.1.6. Застройния несет иные обязанности, предосоточенным на догомом и Законом Договора.

за.1.6. Застройщик несет иные обязанности, предусмотренные настоящим Договором и Законом

Застройщик вправе:
 Застройщик вправе:
 Застрой при условным пли отназе Участника от принятия Объекта в определенный в соответствия
 Договор срок для передачи, составить односторонный вкт или иной локумент о передаче.

зчастнику.
 Передать Объект Участнику долевого строительства досрочно.

- 3.2.3. Оказать Участинку содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности въпратацие винестиционных наса Фонда на Объект при условии заключении между Участинком и Застройщихом соответствующего договоря на оказание услуг.
 3.2.4. Вносить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройщике, с одновреженным выссением соответствующих изменений в проектную декларацию и опубликованием их в порядке и сроис, установлением Законом № 2.44-и3.
 3.2.5. Застройции имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим захионатиченством.

3.2.5. Застройния комет инже права, предусмотренные настоящим Договором и деяствующим законадательством.
 3.3. Участник обизуется:
 3.3.1. Выглагить Цену Договора в размере, срок и порядов, установленных Договором.
 3.3.2. Догосударственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персустройством Объекта долевности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персустройством Объекта долевности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персустройством Объекта долевности на Объект не проводить работы, связанные с переплавировкой/персустройством Объекта долевности на Объект не проводить работы, еници броза в стонах и перекратики и т.д.).
 3.3.3. Не вести ресламную долеговность с использованием коммерческого обозначения Застройщиму либо положующем им объектом интольстумы объекта не предвед предвед по предведению объекта (в частности, плата за соврежание предвед по предвед по предведенно объекта (в частности, плата за сомрежание предвед по предвед по предведения объекта (в частности, плата за сомрежание предвед по предвед по предвед по предведенно объекта (в частности, плата за сомрежание по предвед по предвед по предвед по предведенно объекта (в частности, плата за сомрежание по предвед по предведения объекта (в частности, плата за сомрежание по предвед по предведения объекта (в мастности, плата за сомучаннот объекта по предведенно объекта по предведения об

приемы-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передавлемого Объекта и доли в Общем имуществе Многофункционального комплекса (пилата совержания и ремонта имогофункционального комплекса, опалат комправляных устуг, совержания прироження образовання и ремонта имогофункционального комплекса, опалата комправляных устуг, совержания прироженой территорици иные расходы, предусмотренные действующим законодательством) с момента оформения Акта приема-передаму.

3.3.8. Уведомить Застройциям об изменения поттового адреса, и других обстоятельствах, способилх попишеть на выполнение обязательств по Договору.

3.3.9. Передать Застройциям све необходимые для государственной регистрацией Договора в орган, сосуществляющий государственный кадастровый учет и посударственный кадастровый кадастровый кадастровый кадастровый кадастровый кадастровый кадастровый кадастровый када

увестных долевого строительства вмест иные права и обязанности, предусмотренные гоящим Договором и действующим законодательством.

Статъв 4. Цена Договора в порядок расчетов

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Приложении № 1 к Договору,
определена Сторонами в развирее 55 167 25-00 (Пятъдесят пять маллинов его инетъдесят семтълски девятьсот двадавъть пять рублей 00 конеек), НДС не облагается. Для целей взаимораечено
между Сторонами в порядке, установлению пунктом 4.6 метощието Договора, стоимость орного
кандратного метра Фактической приведенной площиди составляет 670 327, 16 (Шестьсот семъдесят тасем
триста двадить семъ рублей 16 конеек), НДС не облагается. Цена Договора выслючае в тейфинансирование и потмещение заграт на строительство Объекта и денежные средетва на опалу услуг
Застройшима.

рика.
Участинк обязуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на
мылый счет эскроу, открываемый в ПАО «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу
«Счет эскроу»), заключаемому для учета и бломирования денежных средств, полученных

Оскроу-агентом от Участника (Деломента) в счет уплаты Цены Договора, в велях их перечисения Застройцику (Бенефициару) на следующих условиях:

Принчное вкционерное общество «Сбербанк) место нахождения: г. Москва; дврес: 117997, г. Москва, ул. Ванилова, д. 19; адрес заектронкой вочтак: Есстом "Stechnik@sberbank.ru, номер телефена 900 — два мобильных, 800 — 55 \$ \$ 5 0 — два мобильных, 800 — (два спотежету «Оскроу-агент») ООО «Тинькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ не Депонент «Тинькофф Фонд Строящейся Недвижимости Ів-

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзивяест»

55 167 925,00 (Пятьдесят пять миллионов сто шестьдесят семь тысяч девятьсот двадцять пять рублей 00 копеек) 4.2.2. Депопируемая сумма: Срок перечисления Депонентом Суммы 4.2.3. в соответствии с п. 4.3. настоящего Договора.

дата ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию, указанная в проектной декларации, увеличенная на 6 (пистъ) месяцея. рок услог 4.2.4.

Основание перечисления Застройщику (Бенефициару) депонированной суммы: Разрешение на ввод Многофункционального комплекса. Депонированная сумма перечисляется не подплее 10 (Десять) рабочих дней после представления Застройщиком документов, предусмотренных п. 4.2.5. Договора, на счет: 40702810538000263222, открыт в подразделении ПАО 4.2.6.

Бенефицияр и/или Депонент предлагают (адресуют оферту) Эскроу-агенту заключит Договор Очета эсвроу на условиях Правна совершения операций по счетам эсвер-фицических дила в ТАО Сбербом, стератым дая росчетов по договорая об участия в долезом фицических дила в ТАО Сбербом стратов дая досчетов по договорая об участия в долезом строительстве, разработавных ПАО Сбербом в развественных на официальном интерес-ciative ПАО Сбербана по адресут https://www.sberah.ru/ (дамее - Правила). 4.2.7.

Основания прекращ условного депонирог денежных средств: 4.2.8.

истечение срока условного депонировании; перечисление депонируемой суммы и полню объеме в соответствии с Договором Счета эскроу; прекращение настоящего Договором по основниям, предусмотренным Законом № 214-Ф3; дейструющим законодательстном Российской феверации.

4.3. Поридок оплатна Цены Договора:
 4.3.1. Внесение денежных средств Участником в счет уплаты Цены Договора на Счет эскроу осуществляется за счет собственных средств в размере 55 167 925,00 (Пятьдесят пять

миллионов сто шестьдесят семь тысеч денятьсог двадиать пить рублей 00 колеек) в течение
3 (Грех) рабочих дней с даты государственной регистрации мастоящего Договора.
4.3.2. Все заграты, связянные с перечислением денежных с редств в установленной притакам 4.2.,
4.3. Договора портоде, в том числе општу быновской комиссий (кургу бына), Участних
всег самостоятельно.
4.3.3. Дагий општы по Договору считается дата зачисления денежных средств на Счет эскроу,
укизанный в н. 4.2. Договора.
4.4. Прошенты на сумма ренежных средств, находящихся на Счете эскроу, ие начисляются.
5.5. Если в отношения упольномоченного банка, в котором открые Счет эскроу, наступка
страховой Стуарай в соответствия с Фенеральным законом от 23.1.2.2030 № 17.4-46 «О страховыми
висладов физических лиц в банках Российской Федерацию» до ввода в эксплуатацию
Объекта, Застройщих и Участних обеланы заключить договор Счета эскроу с другим уполномоченным
банком.

Мистофункционального комплекса и государственной регистрации права собственности в отношения банком.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенной площару Объекта, Цена Договора.

4.6. Если после ввода Многофункционального комплекса в эксплуатацию Фактическая приведенной площару Объекта, Цена Договора, часта на поциару Объекта, Цена Договора, часта на поциару Объекта, Цена Договора (на Договора приведенной площару Объекта, Цена Договора (на Договора приведенной площару Объекта, Цена Договора (на Договора приведеннуй приведеннуй памирам объекта превиденнуй приведеннуй приведенной площарамо Объекта (простирую объекта проектной гримарамо Объекта (проектной приведенной площарамо Объекта.

После получения Резрешения на вод міногофункционального комплекса в эксплуатацию на основанни данных технического пашто (технического паштом). Застройшим доком приведенной площарамо Объекта проектного комплекса в эксплуатацию на основанни данных технического паштом присеренного комплекса в эксплуатацию на основания данных технического паштом присеренного учения указанного учедомлення от Застройшика (сели больший рок не и реадчемотрен в унедомленния Застройшима (технического паштом присеренну указанного учедомлення в технического паштом присеренной площари Объекта (проектной с момента попучения указанного учедовления в учедомления на сумом, оправления мастройшима (технического паштом присеренной площары Объекта (технического паштом). После получения с момента проектнеревачий присеренной попучення учесный присеренной и момента на учедовного строительство комплекса в эксплуатацию на основании данных технического павля (технического пашлом). Объекта и фиктом объекта объекта (технического пашлом) (бъекта в основания дести

овора. 4.8. Стороны договорились, что несвоевременное исполнение Участником обязательств по ведению окончательного расчета в соответствии с п.4.6.1 Договора является уклонением Участника

проведного осночательного расчета в соответствии с п. 40-1 део определение объект до исполнения Участником объект до проведению октичательного ресчета в соответствии с л. 4.6.1 Деговора. В указанном объект деста прима-передати у указывается в неформацию о задолженности Участника перел Застройшиком. Участник унедомлен, что Объект будет находиться в залоге у Застройшика до момента исполнения Участником объектельств по оплате Цены Договора в полном объеме.

В целях исполнения настоящего пункта Договора, Застройщих вправе в одностороннем порядке пормировать и магравить в орган регистрации прав необходимый комплект документов для виссеняя техничностировей эликси о залоге в отношении Объекта в Единый государственный рессгр движимости.

меняльнующей записи о запосе в отвошение Объекта в Единый государственный реестр нединисности.

4.9. Государственныя регистрации права собственности владевымен инвестиционных паев Фонда и Объект присумотрено отвольным сам ниме не будет предумотрено отвольным соглащением Сторон, а связанные с этим затряты оплачиваются Участивком рокольтительно и не входят в стоимось. Догомора В случае уженения Участивки от государственной регистрации права собственности ворган регистрации права собственности выстрание предумотренных в н. 4.8. Догомора — сомоществающей подаменной регистрации права собственности выдельные инвестиционных паса Фонда, а при наличии основний, предусмотренных в н. 4.8. Догомора — сомощественной подамей в орган регистрации права завкления о закоте в отношении Объекта в Единый права завкления о закоте в отношении Объекта в Единый права завкления о закоте в отношении Объекта в Единый права завкления о закоте в отношении Объекта в Единый права завкления о согласовани, что в случае государственной регистрации Догомора и дополнительных соглашений и кему всету застройции и Участина в развора регистрации (Догомора и дополнительных соглашений и всету всетупарственной регистрации Догомора и дополнительных соглашений и всетупарственной регистрации Догомора и дополнительных соглашений и всетупарственной регистрации (Догомора и дополнительных соглашений и всетупарственной регистрации Догомора и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрации) и дополнительных соглашений регистрации (Догомора и дополнительных соглашений регистрац

Стятья 5. Персвача Объекта Участинку

5.1. Застройщих облууется передать Объект Участинку по Акту приема-передачи (далее – «Акт приема-передачи») не ранее даты получения Репрецения на вода Міогофункціонального компленса в эксплуатицию, и в срои не подвес атка, указанной в пувкте 2.1. настоящего Договора. При передаче Объекта долевого строительства потройших передаче Участику долевого строительства на инструкцию по эксплуатации Объекта долевого строительства, содержащую необходимую и лостоперную информацию о правыках и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы Объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов сиделы, систем шкиженери-технического обеспечения, конструктивных паментов, изделя (далее - инструкция по эксплуатации Объекта долевого строительства (п.1.1, -1, ст. 7 Закона №214-093).

5.2. Обстоятельствами, прекращивопиями объектастьство Застройщих перед Участником по передаче указанного в настоящем Договоре Объекта, вяляются:

• оформательства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Рессийской Фекерации.

• иные обстоятельства, предусмотренные Договором и действующим законодательством Рессийской Фекерации.

Российской Феверации.

5.3. В случае если строительство (создание) Многофункционального комплекса не может быть завершено в срок, указанный в пункте 2.1. настоящего Договора, Застройции не подцее, чем за 2 (Два) меская до истечения указанного срока обтаза направить Участнику соответствующую виформацию и предложение об изменения указанного срока обтаза направить. Участнику сообщение (указаннати нарежиться на быть участнику сообщение (указаннати нарежиться на быть участнику сообщение (указаннати на быть участнику сообщение (указаннати на быть участника с онеобходимости принятия Объекта в го последенных бездействия Участника о необходимости принятия Объекта в го последенных бездействия Участника.

5.5. Комретская (съобщение участника о на объекта в го последенных участника о необходимости принятия Объекта в горойным может ухалать в сообщения (указамлении) о готовности Объекта в горойным может ухалать в сообщения (указамлении) о готовности Объекта в горойным может ухалать в сообщения (указамлении) о готовности Объекта в городам.

(уведомлении) о готовности Объекта в передаче, выправляемом в соответствии с настоящим путилом Договора.

5.6. Участник, получивший сообщение Застройниям о готовности Объекта к передаче, обязан пристиптых кого призока течение срока, указавного в уведомлении Застройцика.

5.7. Обязательство Застройника по передаче Объекта в установленые мастоящим Договором сроим вязается встренным по отношению к обязательству Участника по уплате Цены Договора и (виж) приемке Объекта в порядке, предусмотренным Договором, ценспомисние которого взечет за собой сорамерное продление срока передачи, установлението пунктом 2.1, выстоящего Договора.

5.8. Вые зависимости от наличия воленым договором, а кастоящего Договора.

5.9. Вые зависимости от наличия воленым договора и Застройником Разрешения на ввод многофункционального комплекса в эксплуатацию.

5.9. В случае сели объекте замостоя какис-инбо дефекты, которые предитегуют использованию Объекта по навлачению (дале - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта по навлачению (дале - «Существенные Дефекты»), которые выявлены в процессе передачи Объекта в Частнику, Стороны подписывают дефекты/ую ведомость, в которой отраждют перечень таких Объекта участнику, Стороны подписывают дефекты/ую ведомость, в которой отраждют перечень таких

Существенных Дефектов, подлежащих устранению в разумный срок для их устранении. Участник вправе отказаться от приемам Объекта и, соответственно, подписания Акта приема-передачи до устранения таких Существенных Дефектов. При этом Участник не вправе требовить сорамерного участнания Пенны Договора и компенсации расходов на устранение Существенных Дефектов, а также устранять Существенные Дефекты самостоятельно.

5.10. Участник долевого строительства не вправе отказаться от приемы Объекта в связи с надичием дофектов, которые не препятствуют непользованию Объекта долевого строительства по надичием дефектов, которые не препятствуют непользованию Объекта долевого строительства по надичием дефектов, которые не препятствуют непользованию Объекта долевого строительства по надичением дефектым дефектым. Такие дефектым подпекта устранении расмостать подпекту учаственные Дефектым. Такие дефектым объекта долевого строительством деростаться при устранения предоставления Участником деступа в Объект для устранения дефектым деростаться приема-передачи, а также требовать сорамерного учестывления Цены Договора и компенсации расходов на устранения несущественных Дефектов, посее их устранения дефектым деростаться на дектым строителься дать устранения дефектым объекта долевого предоставленных произдора приема-передачи в связи с надиченных дефектым дефектым деростаться приема-передачи в связи с надиченных дефектым деростаться приема-передачи в связи с надиченных дефектов, посее их устранения дефектым деростательного привежного произгорательного предмектиб ведомости.

5.11. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте

5.12. Настоящим Стороны договорились, что не является нарушением срока, указанного в пункте

омости.

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

а) подписывие Атта приема-передачи подднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное необходимостью выполнения работ по устранению жанко-пибо дефектов;

б) подписание Атта приема-передачи подднее срока, указанного в пункте 2.1. настоящего Договора, вызванное несвоевременным исполнением обязательств Учестнике по оплате Дена Договора, в том числе в соответствии с п.4.6. Договора.

5.13. Сторома согласовани, что немогизированным откажительств Учестника от подписания Акта има-передачи и приемки Объекта (указанной в Акта приема-передачи и приемки Объекта (указанной в Акта приема-передачи относительно Проектной принади Объекта (указанной в Приложении №).

Б) расхождение Фактической приведенной площаци Объекта (указанной в Приложении №) использовами относительно Проектной принежений принади (указанной в Приложении №). Договору) в пределах 9% (Патя процестю) в большую или меньшую стороку: использовамие ов пиртеченой годокае. Объекта материалов и оборудования по выбору Застройщика без ухудинения качества отделки;

б) неодиододности и естественности дефектов природных отделючых материалов в вкутренней отделасе.

Застробщика без ухудшения качества отделя;

г) некольнородного и в стестенности дефектов природных отделочных материалов во
внутренней отделям;

д) внесение Застробщиком изменений в проектную дохументацию в установлениюм
законодательством порядке.

В ухаданных случаях Участия не внарые: отказаться от выстоящего Договора; требовать возврата
Цены Договора; отказаться от првевно Объекта; требовать от Застробщика совершения действий по
законодательством порядке.

В ухаданных случаях Участия не внарые: отказаться от выстоящего Договора; требовать возврата
Цены Договора; отказаться от првевно Объекта; пребовать от Застробщика совершения действий по
такжененно Объекта; требовать сораммерного уменьшения Цены Договора; требовать компенсации
расскоро на именение Объекта споями силами.

Сторомы подтверждают, что вышеружавниме случая не будут вазаться нарушением условия о
качестве Объекта н не могут быть причивы с дучаения не будут вазаться и вирушением условия о
качестве Объекта на не могут быть причивы Существенными Дофектами.

5.14. В случае уключения или всемтивированного отказа Объекта по
предаче Объекта
предусмотренный Договором срок Акта приема-передачи. Объекта при отсутствии Существенных
дефектов. Ссылая Участника на обстоительства, перечисленные объекта построва, не может
считаться мотивированиями отказом от подписамия Акта приема-передачи.

Озвосторовний акт дам и вной документ о передаче Объекта в
составления была на
вастробщик объекта оставления (укадомиения) о
завершения
порящие объекта
воторочного в
воторочного
в порящем, установаенном отказом от
порящем, указанныму
участником.

В случае составления Застробщиком одиностороннего акта или вного документа о передаче Объекта
в
порящем, установленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передаче Объекта
в
порящем, участником.

В случае составления Застробщиком законодательством РФ и Договором, датой передаче Объекта
в
порящем, участником
в начается дата составления Застробщиком такого односторонного акта яза иного доку

о передаче Объекта. Односторонний акт или иной документ о передаче Объекта, составленный Застройшиком, направляется Участнику почтовых потравлением с инисьме възмения ийли передается путом вручения при личной встрече под подпатал.

5.15. При укленироневный забеткрующим законодательством, оставить односторонний акт. по документ о передается обраственный действующим законодательством (оставить односторонний акт. или иной документ о передане Объекта достопронний акт. Одностеронний акт или иной документ о передане Объекта неотранедом обраст о законодательством, оставить односторонний акт. Одностеронний акт или иной документ о передане Объекта и передаес, янбе осин повертором почтовой сакт инсьмо подпаращено с сообщенем (участником сообщения (участником сообщения (участником сеги поврежде, либо сеги повертором почтовой сакт инсьмо подпаращено с сообщенем об отказе Участники от подучения, в том числе в сакти е истечением оргом хранения, ким в сакти с истечением обраст участником. В случае составления Застройщимо законодательством РФ и Договором, датой передаече Объекта в порядке, уставленном действующим законодательством РФ и Договором, датой передаече Объекта порядке, участником с обраст закти иного документа о передает Объекта, откажения даторишком законодательством РФ и Договором, датой передаече Объекта, откажения даторищимостным от передаече Объекта, откажения даторишком законодательством откажения от передаече объекта, откажения даторишком законодательствующим ручения предменя от передается путем вручения предменя от передается путем вручения предменя предменя объекта, а также возвижают обязанности по несению расхолов на эксплуатацию объекта на обязане дато законодательством).

5.16. Смомента подляения дато в пременным хонодательством).

5.17. Участник извещен и согласен с тем, что после офромления Рарсичения на ввод Мистофункционального компьекса в заксплуатацию в участником организация в порядения реамнити Мистофункционального компьекса отдажения обязанности по тременна законодательством предаемной образанно

Статьи 6. Качество Объекта, Гарантин качества

6.1. Качество Объекта, который будет передан Застройшиком Участнику по Договору, должно соответствовать Договору, требованиям технических регламентов, проектной долументации и правостроительных регламентов, а также нимы обязательным требованиям.

6.2. Гарантийный срок на Объект, а исключением техниогогического и ниженерного оборудования, водишего в состав такого Объекта, оставляет стать лет. Указывный гарантийный срок исчисаются со для передачи Объекта Участийку по Акту приема-передачи.

Гарантийный срок на технологического и ниженерное оборудование, входищее в состав передаментого Участнику Объекта, оставляет три тода. Участники деля систем передаментого Участнику Объекта, составляет три тода. Участный гарантийный срок исчисаются со для подписания первого Акта приема-передачи или иного документа о передаче Объекта доленого строительства».

дня подписавия первого Акта присма-передачи или иного дохумента о передиче Объекта доленого героительствов.

6.3. Риск случайной гиболи или случайного повреждения Объекта до его передачи Участинку по досторужения предачи несет Застройцику требования в связи с всемадлежащим качеством Объекта при укловия, свят праве предвиду пребования в связи с всемадлежащим качеством Объекта при укловия, свят предвиду пребования и в течение гарантийного срока.

6.5. Застройцик не несет ответственности за неасстатии (дефекты) Объекта из вкодицию в его согла заменето отделями, светом инженерно-технического объекта из вкодицию в его состав заменето отделями, светом инженерно-технического объектем или при укловитурательных э эменетом, иластий, нарушения туробований к процессу эксплуатации Объекта или конструктивном или привонеченном отделями, светом инженерно-технического обеспечения конструктивном заменетом, иластий, населитив некальениетом инженерно-технического обеспечения воздидим и привонеченными и привонеченными или при претыми дидами, а также, если недостатия (дефекты) Объекта доленого строительства правил и условий эффективного и безопасного эксплуатации Объекта доленого строительства правил и условий эффективного и безопасного обеспечения предусменных предусменными развил условий эффективного и безопасного обеспечения предусменными развил условий эффективного и безопасного обеспечения предусменными развил условий эффективного и безопасного обеспечения, конструктивных эмементом, изделий, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных эмементом, изделий,

7.4.1. при доставке курьером (нарочно) Стороны-отправителя – в день приема уведомления Стороной-получателем у курьера с отметкой Стороны-получателя о получения;
7.4.2. при доставке ценными гисъммии с уведомлением о вручении и синсыю вложения – в день вручены потногом отправления любому мици, принявшему указанному в Договоре варесу, либо в день удостоверения работником почтовой службы откаха от правитати втирого отправления дересатом, либо в день удостоверения работником почтовой службы факта откутствия апресата, по указанному адресу, либо в день возврата письма отправительного своли с истечением срока хравения.
Указанные в вастоящем пункте уведомления должны направляться Сторонами по адресам, инным в статье 12 настоящего Договора.

Статьи 8. Основании и порядок досрочного расторжении Договора
8.1. Досрочного расторжение Договора возможно в следующих случаях;
8.1.1. По вапомному согласно Сторон.
8.1.2. По решению суда.
8.1.3. В связи с односторонни впесудебным етекном Застройщика от исполнения Договора в ядие и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Российской

порадже и по основаниям, предусмотренных Договором и действующим законодательством Россиясков
феверания.

8.1.4. В связи с односторонним внесудебным отказом Участника от всполнения Договора в норядке
и по сенованиям, предусмотренных Законом № 214-403.

В случае докрочнего растораских Договора дележные средства со Счета эскроу, подлежат возвразу
участнику долекого строительства, тогуе их веречасния Эскроу-делентом на очет Участника долевого
строительства, открытый в ПАО Сбербанк. Договор Счета эскроу должен содержать информацию о
банкоского счете делениять и в хоторый перетикалнога пеневыме средства.

8.2. В случае если Застройники надлежащим образом исполняет связ обязательства перед
Участником и соответствует предусмотренным Законом № 214-03 требованиям к Застройнику.
Участник не имеет прива на односторонный отказ от исполнения Договора во вкесудебном порядке.

8.3. Застройники вправа о дивосторонный отказ от исполнения Договора в одностройным предусмотренным законом и пакагться от исполнения обязательства по
Договору в случае, сели Участником не бузут подписани выпланированными условни договора остатоваться
вотрабранных обязательства по Договору в случае сбанательства по Договор и предусмотренном участники обязательств по Договор и по обязательств по Договор и по обязательств по Договор и по обязательства по Договор и по обязательств по Договор и по обязательства по Договор и по обязательства по Договор и по обязательства по Договор в по обязательства по Договор и по обязательства по Договор и по обязательства по Договор и по обязательства по Договор на обязательства по Договор и по обязательства по Договор на обязательства по Договор в сели
растром на обязательства по Договор в по обязательства по Договор на обязательства по Договор на обязательства по Договор в случае обязательства по Договор на обязательства по Договор в случае обязательства по Договор на обязательства по договор на обязательства по договор на обязательства по догов на обязательства по договор на обязательства по договор на обяз

Стать 9. Ответственность Сторон

9.1. В случае неисполнения или ненадложащего исполнения объязтельств по Договору Сторона, не
неполнивших свои объязтельства или ненадложащего исполнения объязтельств по Договору Сторона, не
неполнивших свои объязтельства или ненадложащим образом исполнавших свои объязтельства, объязта
уалатить другов Стороне пресумотрения реговором и действующим уаконождительством Российской
Федерации неустойки (штрофы, пени).

9.2. В случае пресумоти опаль Цены Договора или се части Участних уплачивает Зостройщих
неустойку (пени), пераусмотренную п. 6 ст. 5 Закона №214-03, в размере сылой трехостой станорефиниксирования Центрального бывка Российской Федерации, действующей на день неоснанения
объязтельства, от суммы просроменают плателя за важдый дель просрочки.

9.3. В случае варушения предумонеренного Договором срока передачи Участнику Объекта,
Участник имеет право възыскать с Застройшика неустойку (пени) в размере, устаножленном Законом
№214-03.

№214-03. 94. В случае нарушения Участником обязательсти, предусмотренных п. 3.3.2 Договора последний месет исс ватраты по приведению Объекта доленого строительства в прежили выд (оплачивает стопность восстановительных работ), а также Застройших вправе потребовать от Участника уплаты штрафа в размере двидили проценого от Итоговой Цены Договора. В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение и тебуется.

размере двадиати процентов от этоговой Цены Договора.
В случае проведения восстановительных работ Застройщиком, согласия Участника инпрафи и 9.5. Наступнение обстоятельных работ Застройщиком, согласия Участника на их проведение не гребуется.

9.5. Наступнение обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвративых дри данных условикх обстоятельств стиховных обстанай, этицемий, наводиений и иных событий такого рода, акты государственных и исстимых органов высти, непосредственно вывосник объягальств или несполнение Договора, севобождают Стороны от отпективенности за неисполнение или неспоеврененное иссланение объягальств по Договору.

К таким обстоятельствим не относятся нарушение обязательств со сторены контрагента доллинение отсутствие и рызике нужных для исполнения говаров, отсутствие у долженика необходимых денековых средств.

Статья 7. Особые условия

Статья 7. Особые условия

7.1. Стороны согласовали, что Участником долекого строительство допускается уступка права требования по Договору томако при условии получения инсъменного согласия Застройцика из теребования по Договору томако при условии получения инсъменного согласия Застройцика да совершение Участником долекого строительства такой уступка права требования по Договору подляем тосударственной регистрацию прав, в порядке, осуществлющием тосударственной регистрацию прав, в порядке, предусмогренном Законом №21 В-Ф.Я. Расходы по тосударственной регистрацию прав, в порядке, предусмогренном Законом №21 В-Ф.Я. Расходы по тосударственной регистрацию прав, в порядке, предусмогренном Законом №21 В-Ф.Я. Расходы по тосударственной регистрацию прав, в порядке, предусмогренном Законом №21 В-Ф.Я. Расходы по тосударственной регистрации договора (согласивать уступки права требования по Договору Стороны несут в равнере и порядке согласію дайствуминему законодательству Российской Федерации.

Одил одригованный участником или третьим пациом, которому совершени уступка права требования по Договору Совершени уступка права требования по Договору Вел ответственность за измененности дамного объязительства лежит на Участнике должном строиценность за последствия всеголивном должном регупка права требования по Договору Вел ответственность за последствия всеголиченности дамного физикательства должно на Участнике должного участва (а том числе раздел, объединения Договора может быторованием за пределением должного участва (а том числе раздел, объединения, перераспределение, выжел), и за межет бъторова должного участва (а том числе раздел, объединения, перераспределения по Миогофункционального участва (а том числе раздел, объединения, перестренноственноственноственноственноственнострум дажного дажного участва непосределения по Миогофункционального участва (а том числе российской Федерации.

— на пераму за закое сътора участва и Миогофункционального участва (а том числе российской Федерации.

— на пераму за закое объежноственноственно

завизациям Земестнього участка, в строящихся (сохдаваемых) на нем Многофункционального
шискем в (явл) никх объекто впариланизости;

— на установление сервятута и маключение Застройщиком соглащения об установлении сервятута,

7.3.1. Сторены определяни следующий порядко обмена Сообщениями;

7.3.1. Сообщения виправияются путем отправия скинированной копии документа,
ообственноручно подписанного уполном-ченных мицом соответствующий Стороны,
по
заектронной почте по следующим адресам:

— Адрес заектронной почты Застройщика: ово длянови/почеб@gmail.com.

— Адрес заектронной почты Застройщика: ово длянови/почеб@gmail.com.

7.3.2. Сообщения, направлением то овътронной почты, указывным в п. 7.3.1. Договора,
считаются полученными в день направления. Сообщение также считается достанленным и
тех случаях, если оне поступнаю застронной почты, указывным в п. 7.3.1. Договора,
считаются получениями в день направления с озвыховился с изм.

7.3.3. Сообщения, направленные Сторовой по вадлежащему заресу, по с иного адреса электронной
почты, не указавляюто в п. 7.3.1. настоящего Договора, не считаются доставленными другой
Сторове. Сообщения и дваравленные без приложения селинующий всини документа,
сострожащего Сообщениям и двугой Сторове сообщенных другой
Сторове сообщения и дваравленные без приложения селинующий в кони документа,
сострожате достанленными другой Сторове. В стрима день п. 7.3. Договора, не распространяется
п. 1. Порядок обмена Сообщениями, указывный в настоящем н. 7.3. Договора, не распространяется
п. 1.

12

9.6. Сторона, не исполнишая свои обязательства в силу обстоятельств вепреодолимой силы, обязана доказать наступление таких обстоятельсти.
9.7. Материальные санклии (требование об ущаге или возмещении (взыскапии) убытков, штрафов, пеци, неуточных, процентов) в случае ненадкажащего исполнения Участником споих обязательств по настоящему Договору предъявляются к Обществу с отраниченной ответственностью «Твинакофф Капитал» за счет комущества Фонда.

Статья 11. Заключительные положения

11.1. Споры и разногавски, возинкающие между Стороками по Логоворя или в связи с или, в том
числе в связи с его заключением, исполнением, изменением, растормением и недействительностью,
решьются с обязательным соблюдением досудебного претензиолного поридка. Срок рассмотреныя
регильній — в течение 1 (одного) месяца с мометат волучения. Рассмотрения
Договором, производится в установленном законом порядле в суде по месту нахождения Объекта.
11.2. При разрешения перов Стороки руководствуются Договором, а в случаях, не
урегулированных Договором, действующим законодительством Российской Федерации.

11.3. Недействительность (инчтожность) отдельных положений Договора не влечет ведействительности (инчтожность) всего Договора в целом.
11.4. Договор подписывается представителями Застройщика и Участника, подлежит государственной регистравных и считается выполненных момента такой регистравных и считается выполненных момента такой регистравных и считается выполненных момента такой регистравния. С момента вступления Договора в силу все предыдущие соглашения и договоренности между Сторывыму туричизают силу.
11.5. Настояний Договор составлен в 2 (Диху) подланиных энсемплирах, имеющих равную поридинескую силу, по одляму членициру да и каждой из Сторон. В органе регистрации прав хранится знастроннах копив настоящего Договору.
11.6. Все приложения «Договору маланится его веотъемлемой частью.
11.7. Любье изменения и дополнения к Договору оформляются. Сторонами в форме дополнительных соглашений, подплемяются уполномоченными индими и подлежат государственной регистрации.

Вънгизастрация.

11.8. Приложения:

11.8. Приложения:

11.8. Приложения № 1 — План Объекта долевого строительства.

11.8.2. Приложение № 2 — Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку.

Застройщик: ООО «СЗ Грандсоюзивнест»

Место нахождения: г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва. Адрес: 119270, г. Москва. вы хер.г. муниципальный округ Хамоники. "Руженская наб. д. 2/4, стр. 4, технический этяж, ком. 77
Почтовый араде: 119270, г. Москва, наб. Дужиенкая, д. 2, стр. 81
Мунатенкая, д. 2, стр. 81
МНН 77080207, ОГРН 1127746164204, КПП 770401001, ОКПО 09109810
Режетный сет. 4940702810538000263222, открыт в подразделении: ПАО Сбербаня

Адрес электронной почты для информ об открытии номинального счета: akkreditiv@abs-premium.ru Адрес электронной почты для обмена сообщеннями:

Участинк долевого строительства:
ООО «Типькофф Капитал» Д.У. ЗПИФ
невыскимости «Типькофф Фонд
Строитнейся Певыважимости 1»
Адрес места нахождения: 125212, г. Москва,
Головникоке висосе, дол б. короп. 1, этаж 19,
пом. 1901.8.
Головникоке висосе, дол б. короп. 1, этаж 19,
пом. 1901.8.
Толовникоке висосе, дом 5, корп. 1, этаж 19,
пом. 1901.8.

пом.19018. ИНН 7743304530, ОГРН 1197746380138 КПП 7743301001 р/с.40701810200000001964 в АО ФРаффайстенбанк», г. Москва к/с.30101810200000000700 БИК 044525700

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

Застройщика редставитель по Доверенности: /Ulrpelic A.M./ Участник долевого строительства Представитель по Доперенности:

13

к Договору участия в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» инваря 2023 года

План Объекта долевого строительства



Приложение № 2 в долевом строительстве № LC/S/ML/131 от «26» января 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

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

Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выро-

Окна. Установка оком/антражей со стеклопакстами, оконные откосы выровнены и онтужатурены;
 - Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и онтужатурени;
 - Перен. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и онтужатурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);
 - Педы. Полы Готовы к усладаче финицизого напольного покрытив. Выполнен выравнивающий свой, гъдороходнам вмерах поконсцений,
 - Потовы. Пототов к усладаче финицизого папольного покрытив. Выполнен выравнивающий свой, гъдороходнам вмерах поконсцений,
 - Потовых. Пототак выполнена и з Г.К.І. вкрюпень, подготовлены под покрасу;
 - Потовых. Пототак стоком стеметы казыватами в соответствин с проектом;
 - Водоснабжение, выполнена разводка горячего и зоводного водосмабжения без установка оконечных усторовств;
 - Канализания. Могитак стоком системы и казыватами в соответствин с проектом с горямонтальной разводкой, без установка оконечных приборов в инстальщий;
 - Заектроснабжение. Установка инфутивающийного эксктронита, выполнена разводка и концинистирования в кондинистирования в кондинистирования в кондинистирования и кондинистирования и кондинистирования и вклюда кондескать, разводкой в кондинистирования предусматривается Собственником Устройство решегом кентиляции и кондинистирования предусматривается Собственником Собската доколого стреентельных выполнена мотил стей с установкой скаботочных стей с установкой скаботочных стей с установкой скаботочных стей с установкой скаботочных объема проекта.
 - Саботочные системы. Выполнена мотил стаботочных стей с установкой скаботочного интя для поддоложения хвартиры и услугам доступа к сети Интернет, Телевидению и Домофонии.

от Застройшика Представитель по Доверенности:

/Штрейс А.М./ Участник долевого строительства Представитель по Доверсиности:





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/158

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройшик Гранасоюзиниест» (ООО «СЗ Гранасоюзиниест»), место нахождения: 119270, г. Москва, вилерл-мужиципальный округ Хамовинов, Дуконецкая наб., в. 2/4, стр. 4, технический этаж, ком, 77. ОТРИ 1127746164204, ИНН 7704820-677, КПП 7704101001, именуменое в дальнейшие «Застройцик», в лице Шгурейс Анны Михайловинь, действующей на основания Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 (ода Гонгаровым Ф.Ю., нотяриском города Москвы, зарегистрированной в ресстре за № 77780-и77-2022-13-116, с одной стороны и Общество о страниченной ответственностью «Типьлофф Капитал» Д.У. Закратым твельм инакстиционным фокцом перанажности «Типьлофф Фонд Стронцейс» Нециковности 1 (место дождения 125212 г. г. Москва, Головическое шоссе, дом 5, кори. 1, этак 19, пом. 19018), зарегистрированное Мехарайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москва 13.06.2019 года, ОГРИ 1197746380138, ИНТ 774359453, правака дожденных править дожденог строительства», в лице Михальнова Серген Алексанцировачь, действующего на основания выжом Россия 17.11.1022 в рестре за № 1813, вменуемое в дальнейцем «Участиние довенного строительства», в лице Михальнова Серген Алексанцировачь, действующего на основания, действующего на основания, временно исполняющим обязанности ногарнуюх порода Москвы Бондаревой Ирины Анагольенны, въректорированные в ресстре за № 77720-447-7222-4399 с, другой стороны, при совместном упоминалния инвенуемые «Сторона», а по отдельности « «Сторона», заключили дря совместном упоминалния инвенуемые «Сторона», а по отдельности « «Сторона», заключили при совместном упоминалния инвенуемые «Сторона», а по отдельности « «Сторона», заключили при совместном упоминалния инвенуемые «Сторона», а по отдельности « «Сторона», заключили при совместном упоминалния инвенуемые «Сторона», а по отдельности « «Договор» о пилисследующем: Статъя 1. Общие положения

Статья 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое лино, меносиде на праве арепцы земельный участок (далее «Земельный участок») клитегории земель: земли населенных пункток, с кадастровым померов. 7/0:10005019-3, выд ракрешенного использования: земли населенных пункток, с кадастровым померов. 7/0:10005019-3, выд ракрешенного использования: негостатация канка застройка (насотная застройка) (д.С.б.; Предоставление коммунальнах услуг (З.1.1); Бытовое обслуживания (З.3); Амфуагоснопольский примента (д. 1); Вытовое обслуживания (З.3); Собъекты торговый горговые центры, горгово-разваемгельные центры (комплексы) (4.2); Маталины (4.3); Банковская истемлова доятельность (4.5); Собъекты протовые центры (комплексы) (4.2); Маталины (4.4); Банковская иле доятовое управление тарых (4.9); Помена у правесенные средства Участника доленого строительства за луженция, в доленом строительства за соответствии с Договором. Гракальским корском Россейкой Федерации «Дегравлым» законом № 214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участния доленом строительства неногокаритирных домов и иных Объектов педвикимости о в вессении извенений в нестоторые законодательные акты. Россейкой Федерации (далее по тексту — «Закон № 214-ФЗ»), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

(далее по тексту — «Закон № 214-03-а), для строительства (создания) Многофункционального комплекса.

1.1.1. Право Застройцика на привлечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020-87-2022 от «20» остабря 2022г., выданное Комптетам сографилененное строительство выдора горофо Москан. 1.1.1.2. Проектная декларация, размещена в Единой информационной системе экпланного строительствае дира «Маш дом.рф. а также на официальном сайте застробщика: https://granduoynainvest.info/

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в преамбуле настоящеговора, передающее денежные средства Застройцияу для строительства (солданитотфункционального комплексия на усмовиж договора и получения в будущем права собственност цельцами инвестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Минотфункционально.

комплексе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого нализения, состоящий из жилых зданий, офисики зданий, подземной аито-гожив и объектов нефраструктуры, с подъемной автостоящикой и объектовы инфраструктуры, общей диопальна 324241,6 кам, волюдимый Застройшиком и расположенияй на Земеньюму частке по стрительному адресу г. ноская, дужнецева наб, да. 24. Многокатритрицый дом. Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со строенно-тритросиньми помещениями общественного назначения, входящее в состав инотофункционального комплексы.

ниераеструктуры, с подкленьно выстановленный на Земельном участие по строительному адресу: г. моская, дужнецкая наб., ва. 244.

Миогомартирный дом — Корпус № Е, трехсекционное жилое здание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, вхолящее в состав миногомункционального комплекса.

Общия площадь — 21285, 6 вз.м. Магеровая паруанки, стерамические камин, блози в др.) миногомункционального комплекса.

Общия площадь — 21285, 6 вз.м. Магеровая поружных стера к каркае объекта — С монолитивы железобетонным каркаеом и стенами из мелюдитучных каменных материалов (кирпич, керамические камин, блози в др.) митериал потозковких перератий — Монолитивы железобетонные.

Класс энергоэффективности — А. Сейскостойность с троительства.

Класс энергоэффективности — А. Сейскостойность с троительства.

Теламисть — 4-16-17-18 этажей = 2 подремных этажа.

1-1. Объект доменого строительства, Объект — эжное помещение (Квартира), подлежние перерами Участных должного строительства. Объект с троительства.

Корпусте — В объект доменого строительства после подучения Застройциком Разрепения на ввод в могофизиком Миогофункционовляюто комплекса.

Сополные зарактерьствия объекта должного строительства:

Крирусте — В тука 1 в могофизиком объекта должного строительства.

Корпусте — Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая влющать за строительство компит за троительства компректы должного помещения с троительства. отображающий в графической форме (смема, чертех) расположение по стношенном друг к друг зарактерьства объектом должного помещения (компательного комплекса) подерательства. Отображающий в графической форме (смема, чертех) расположение объекта должного строительства. отображающий в графической могофункционального комплекса, подременные распольствии с поторажного испольжники герпро.) местоположение Объекта должного строительства.

Процедального важностве объекта должного строительства в сторожного помещения к домательного испольжники и терра, с составления домательства в с строительства могофункционально

1.2. Участник долевого строительства или Участник – липо, указанное в превибуле насто вора, передиощее денежные средства Застройцику для строительства (со. тобрикционального комплекся на условик Договора и получения в будучисы права собствен вельдыми инвестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Микотофрикциона. договора, Многофун

компласке.

1.3. Многофункциональный комплекс - Многофункциональный комплекс общественно-жилого изминения, состоящий от заспах заданий, офеспах заданий, подземной авто-голяния и объектов нафраструктуры, с подъсняюй автостояжной и объектами инфрактруктуры, общей площаны 224241,6 каж, возмощный Застройщиком и ресположений на земещьюм участке по строительному адверсу: г. Москва, јужнецкая ниб, ва. 24. Многокатриврыкай зом - Корпус № Е, трехескционное жилое задание переменной этажности, со встроенно-пристроенными помещениями общественного извлечения, входящее в состав Многокатрального комплексия.

Многоказартирный дом — Кортус № Е, трессесииющое жилое здание переменной этажности, со треонно-пресоренными помещениями общественного макачениям, входящее в состав ногофукционального комплеков.

Общая понций—2-1285,6 квм.
Материал портяжных стен и каркжае объекта — С монолитивые жежнобетонным каркасом и стенами мексинующих дамами и с мексинующих домен и др.)

Материал поставных перекрытий — Монолитивы испелобетонные. Какса сверсуоффективност — на предусменных участи. С сейскостойкость — менее 5 бадлом.

С сейскостойкость — менее 5 бадлом.

1.4. Объект доленого строительства, Объект — жокое помещение (Квартира), подлежащее рашае Участинуя доленого строительства, Объект — жокое помещение (Квартира), подлежащее рашае Участинуя доленого строительства на входкире в состав указанного обращаються объекта доленого строительства и кходкире в состав указанного обращаютьсямого околическа.

Окаомные характеристики Объекта доленого строительства:

мисторуатаниям Миогофункционального комплекса и входящее в состав указанного Миогофункционального комплекса. Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус: Е Этак: 10
Проектный помер: ЕЗ/158
Общая площал: 168,10 квм.
Жилая пощада: 43,60 квм.
Количество компат: 3
Террас — 6,00 кзм.
Попадаь компат, помещений вспомогательного использования, террас, сведения об этаке, из котором расположен Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (скома, чарткат) расположение по отношению друг к другу частей вадпоцетсе объектом долевого строительства из этаке в строительст и предоставления конпользования, отображающий в графической форме (скома, чарткат) расположение по отношению друг к другу частей вадпоцетсе объектом и предоставления меняльного использования, отображающий в графической форме (скома, чарткат) расположение Объекта долевого строительства из этаке в троительства из этаке в строительства и отношения (скомат, доменения и спросктикой документацией и и могоформентацией и просктим приверенным попадамиленом соображения устания в соответственным споментации. Делогору (далее «Фактическам приведения выполняем») жольку, спомогательных помещений, а таком терро (с применения располняем располняем располняем располняем с пределения с произвенные доставления у показанным делогором долевом приведения произвенным проведенным уполнямоставленым делогором долевом приведения приведения произвенным порожения произвенным произвенным порожения в долевом существляеми уполнямоставленым делогором долевом приведенный голом поставления и произвенным порожения произвенным порожения произвенным порожения произвенным порожения произвенным порожения произвенным порожения принаменный голом поставления объекта и долевом поставления порожения произвенным порожения по таком порожения по таком пределения по таком по таком

в долевом строительстве
№ LC/S/ML/158
от «26» январи 2023 гола



15

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

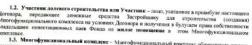
допевого строительства передается Застройниямом Участнику в соответствии с систем инженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения чистовой выполняемых в Объекте долевого строительства (ввартире):

Окив. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выровнены и

Октав. Установна окол/штрацей со стектопажетами, околинее отказа выражения образа, учетней предеру учетней предеру учетней предеру учетней предеру предуста учетней предуста учетне

Отовление. Установлены инутрипольные коннекторы с установления без установки
высовать выполнения выполнения разводки горягего в холодного водосинобжения без установки
помочения устройств;
коннекторы может от поможет образовать поможет выполнения разводки
горягоцизальной разводкой, без установки оконечных приборов и инстанлации;
- увестройств;
- увестройств;
- увестройств;
- увестройств;
- увестройств;
- законнения потовая установко поможеннах ретройств;
- выполнения разводка
выстромабелей, система готовая установко поможеннах устройств;
- выстромабелей, система готовая установко поможеннах
к ретройств;
- вентальния и концационирования до ввода в квартиру в общем объеми простов выгражной
конценционирования до ввода в квартиру в общем объеми простов. В председаждиваемисте разводая
конценционирования до ввода в квартиру в общем объеми простов. В председаждиваемисте
конценционирования до ввода в
конценционирования в
конценционирования до ввода
конценционирования
объеми
- ученовать разводенным
- ученовать разводенным
- ученовать разводенным
- ученовать
- уче





вызываем инвестиционных пасе Фонда на жилле помещение в этом Многофункциональном мистеме.

1.3. Многофункциональный конплекс — Многофункциональный комплекс общественно-вилого значения, состоящий из жилле, подведения, органия, органия, подъемной затестоямки и объектое фраструктуры, с подемной затестоямки и объектое объекто

меструатацию Миогофункционального комплоска и входящее в соотив умальниции могофункционального комплоска по строительства:

Основные характеристики Объекта долевого строительства:

Корпус. 3

Этак: 3

Проектный помер: А 1/87

Общая площала: 43,10 км. км. количество помера процесс в процесс пр



Договор астия в долевом строительстве № LC/S/W1/07

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной отъстепенностью «Специализированный застройник Гранцеоколинаст» (ООО «СЗ Гранцеоколинаст»), место нахождения: 119270, г. Москва, ви.тер.г. муниципальный осруг Хамовинох, думенцая наб., а. 24- сгр. 4, технический этак, ком. 77. ОГРИ 117746 («120.), 41H 770480277, КПП 770401071, меспусное дальнейшем эбастройников, в лице Штрейс Амим Михайловим, действующей на основания Доверсински, достоверсиной 0.1 1.202. 2022—13-11-16, с сеньой сторома Москво, зарегистророванной в ресете за № 77788-и477-2022-13-11-16, с сеньой сторома № 10-100-200, предество достовней сторома Москво, зарегистророванной в ресете за № 77788-и477-2022-13-11-16, с сеньой сторома № 10-100-200, предество достовней предоставления иностиционным февром пенавляющей ответство основа, зарегистророванное меряфонной иносенцием Федральной напостовой служба. № 46 по г. Москва, Голованское цюсее, дом. 5, муод п. 1, этаж 19, пом. 190183, зарегистророванное меряфонной иносенцием Федральной напостовой служба. № 46 по г. Москва, Толованское цюсее, дом. 5, муод п. 1, этаж 19, пом. 190183, зарегистророванное меряфонной иносенцием Ведральной напостовой служба. № 46 по г. Москва, Толованское цюсее, дом. 5, муод пр. 1, этаж 19, пом. 190183, зарегистрованное меряфонной иносенцием Ведральной напостовой служба. № 46 по г. Москва, Толованское цюсее, дом. 5, муод пр. 1, этаж 19, пом. 190183, зарегистрованное меряфонной иносенцием Ведральной напостовой служба. № 46 по г. Москва, Толованское пр. 1, том. 190183, зарегистрованное меряфонном предество предество предоставления зарегистрованное меряфонном предоставления достованное предоставления достованное предоставления достованное предоставления зарегистроровано в рестрем за № 7777-2022-4-399, с другой сторомы. Приставления достованное предоставления достованное поставления достованное предоставления достованное предоставления достованное поставления достованное поставления достоя предоставления достованное поставления достованное поставления достованное поставления достоя предоставления достованное пос

Статьи 1. Общие положения

1.1. Застройщик — юридическое лицо, имеющее на прине аренды земельный участок (далее «Земельный участоко) категории земеть: земелы послежных лунктов, с кадастровым номером
77.01.0005019/3, вид разрешенного вспользования: многотижных жилая выстройка (высотная выстройка)
(2.6): Предоставление комиральных услуг (3.1.1): Бытово обслужнания выстройка (высотная выстройка)
(2.6): Предоставление комиральных услуг (3.1.1): Бытово обслужнания (3.3): дмбудатамных сустрополисицическое обслужнания (3.4.1): Дошкольное, визначьное общее образование (3.5): «Медельных разрешений» (4.5): Обместы торгомый (горгомые центры, торгово-развежнее общее образование (3.5): «Медельное угразование» (3.6): «Соместы торгомый (горгомые деятны, торгово-развежнее наприм (сометь деятные сометь (4.5): Общественное питаные (4.6): «Соместы гараки (4.9): попадаж в 39 12 4-9 1-0 18 км, ресположенный по дагресут: москаем, наб. Луженцая, вз. 2.4, и привъекающее денежные средства Участника долевого строительства соответствия с Дроговоров. Проязвежные предства участника долевого строительства и соответствия с Дроговоров. Проязвежные образова многова долевом строительства и соответствия с Дроговоров. Проязвежные образова многова долевого строительства и 2014-201-2014 (2.9): «Медельным мажетом регультымым жакетом № 214-4-20 го 30.12.2004г. «Об участни в долевом строительства многоварящых долев и многоварящих долев и ответствующих правежных объектом разрешения и в несегом изменений в некотом разрешения (2.1): «Медельным жакетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевом строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевого строительных мажетом разрешения долевом строительных мажетом разрешения долевом строительных мажетом разрешения долевом строительных долевом строительных долевом долевом строительных долевом строительн

мониская — «Закон № 214-ФЪ»), для строительства (создания) мотофункционального комплекса.

1.1.1. Право Зостройшики на привлечение денежных средств Участника долевого строительства (создания) Многофункционального комплекса подтверждают следующие досументы:

1.1.1.1. Разрешение на стироительства до 27-01-02/04-7-2/02 от «20» оппибря 202га, выдотное Кампинимы госуморетненного строительного надгора города Москви.

1.1.1.2. Просктата деждартара, разлещена в Единой информационной систем экспарийцика предоставления в принцепатион в предоставления предоставлени

3.2.3. Овгоать Участинку содействие в окуществления госудирственной регистрации права собственности въздельное инвестационных паси Фозда на Объект при условни заключения между участником в датегофицином соответствующего литемы на какамия учлут.
3.2.4. Вносить въздельное проектирую документацию и/или в информацию о Застройцияс, с документацию и/или в информацию о Объекторо декцирацию о опубликованием их в поряжие и докум учленовательное заклюны № 21-№ 3.
3.2.5. Застройция комет инве права, предусмотренные настоящим Договором и действующим моносировательном.

момента подписания Атата приема-передачи, в том числе с даты орормления омно-горомления.

3.3.7. Самосковтельно нестя нее расходы по эксплуатации передавленого Объекта и, дали в Общем потущесте Монгофукционального комплекся (опитать содержания в ревозите мыне расходы, подат в общем потущесте Монгофукционального комплекся (опитать содержания працомовой герпитория и имые расходы, предусмотренные лейструющие завеовартельного) с момента орформания Аната приема-передачи Объекта, в том числе с даты офермления мольстероришего Акта приема-передачи.

3.3.5. Уведенита Застройшего об изменения постового адреса, и других обстоятельствих, способилк повлять на выполнения объекта, в том числе предоставления расковать и предоставления объекта в температы застройшего объекта предоставления расковать и предоставления учения в температы застройшего объекта предоставления расковать в температы застройшего объекта предоставления расковать в температы застройшего объекта предоставления расковать предоставления предоставления доставления расковать предоставления расковать предоставления предоставления расковать предоставления предостав

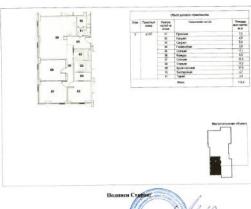
пастоянном договором и досторования законодательством.

Статья 4. Цена Договора и ворядов расстои

4.1. Цена Договора в отношения Объскта, указаниюто в Пракложения №1 к Договору, определения Сторовами в размере 35 142 580,00 (Воссонадоми изгл. наплановое сто сорок две тъвкачи изглего изгл.свет трублей 00 комест, 10Д не объягоста, Дил целей квамновриетом вмежду Сторовами в порядке, установленном пунктом 4.6 кастовщего Договора, стояность одного въвдратного метра Фахагической приведенной Положения пределения пре

130





Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:



15



Договор участия в долевом егронтельстве № LC/S/W1/29

город Москва

«26» января 2023 года

настоящия договор участия в доховом строительстве (далее по тексту — «Договор») в нижескострующих — Статья 1. Общие положения

1.1. Застройник — коредическое анцио, имеющее на праве аренды земельный участок (далее — «Договор»). В прирачений положения положения приможе с кладстроны момером (далее — «Договор»). В прирачений положений положений приможе с кладстроны помером (До.) В прирачений положений положений приможе с кладстроны помером (До.) В прирачений положений положений приможе (До.) В прирачений положений положени

(даве по тексту — «Вакон № 21-4-ча»), для строительных съемент участника долевого строительства.

1.1.1. Право Застройшика на привлечение деневник средств Участника долевого строительства.
Аля строительства (создавния) Мистофункционального комилекса полтмерясцают следующие документы:
1.1.1.1. Разрачение на строительство № 77-01-020/87-2022 от «20» соямбря 2022», емайнное
Клительно худофунственного спроительство добраза догода Москов.

1.1.1.2. Преветника обходозацая развищена в Единой информационного системе эсиминисть
строительства — Алука Этам Омо р. р. и также на обращатьсям сайне доспроициона
Апра./Учаникоумайчествой.
1.2. Участник долевого строительства влая Участник — лицо, указывное в предможе
деговора, передможее денежные средства Застройщику для строительства (создавния)
Договора, передможее денежные средства Застройщику для строительства (создавния)

в в долевом строительстве № LC/S/W1/07 от «26» виваря 2023 года

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участинку

Объект долевого строительства передлется Застройщиком Участнику в соответствии с перечием систем мижемерного объепечения и строительных работ (без выполнения черновой и чистовой отделки), выполняемых и Объекте долевого строительства (квартире):

Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами (без подоконных досок и откосов); Двери. Установка аходной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы

Перегорадки, Мехскомизитые, укулонные и перегородки и самузнах выполняются в объеме т
 разват трасспроводи.
 Подаль, бет отделки, гидроснозиции и выравниямощих покрытий, в бетовном исполнении:
 — Потавки, бетовное перекрытие без отделки и выравниямощих покрытий;
 — Отовыемие. Уставожность анутрыповыные конпекторы без уставновки декоритивных решейток;
 — Выпосвящения. Запод закрытур троб горочего и макадного выроснабления без разводки по помещения. Запод закрытур троб горочего и макадного выроснабления без разводки по помещения. Могтам с тимом с нестьмы камализация в соглестении с просктом, без горосногальной разводки вы контуры с торосногальной разводки вы контуры с без установки оконечных приборок.
 — Закскроменабление. Установка временного питурыковатирного электронитка, повяртирнам электрическия разводки вы выполняется;
 — Вентильния и конциционально. Закскроменабра на концициональной разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Конциционирование витуры конциционирование витуры конциционирование витуры конциционального в кнартиру без разводки по помещениям. Оконечные устройства не устанавливаются. Конциционирование витуры конциционального в кнарторы вызывающениям.

Подписи Сторо

настник долевого строительства редставитель по Доверенности:

от Застройщика Представитель по Доверенности:

лівнекоє.

13. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-якцюго шичения, состоящий из зоснам задиній, офисних задиній, подъемной автостояння и объектов рожеруктуры, с полемной автостоянной и объектов нейраструпь, общей пападава 3724416, в, кономиный Застройциком и расположенный на Земельном участве по строительному авресу г. кова, дужниция выба, вы. 244. Многоквартирный дому в дому в

3.2.3. Оказать Участимку содействие в осуществлении государственной регистрации права ственности владельнев инвестиционных паев Фонда на Объект при условии заключения между сиником и Застройшимом соответствующего догомора на оказание услуг.
3.2.4. Вности изменения в просктиую документацию идиля в информацию о Застройщиме, с опременным инсеснием соответствующих изменений в проектную деклирацию и опубликованием их услугам от расправления и права просктиую деклирацию и опубликованием их услугам от расправа просктиую деклирацию и опубликованием их услугам от расправа просктиую деклирацию и действующим молятельством.

орядке и сроки, установленные Законом № 2.14-05.

3.2.5. Застройник миете измен права, предусмотренные настоящим Договором и действующим знекательством.

3.3.1 Участник обязуется:

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

3.3.2. До сохрастьенной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, гнаниме с перепланировкой/переустройством Объекта доленого строительства (в т. ч. можасение комомантика прегорация, разволя ресе инженериалься коммуникальный, лектрики, проблык проводи, п. борола в стенах и верездатик и т.д.).

3.3.3. Не всеги регламирую деятельность с использованием коммерческого обозначения съройника и Минтофункционального комилекса, в также принадлежация. Застройнику либо доля обозначения съройника и Минтофункционального комилекса, в также принадлежация. Застройнику либо спаратация и Минтофункционального комилекса, в также принадлежация. Застройнику либо спаратация об тоговорски Объекта (пределенность).

3.3.4. После доля петености Объекта к переварие явиться денно или черед доверенность цию, полномочия торого должны быть водтверским вогорам пределения. Ток от петености Объекта к перевария и пределением в соответствии со ститьей 5 настоящего моюра, и подвижел Акт приева-передачи.

3.3.6. С момента передачи Объекта Участнику по Акту приева-передачи, в том числе с даты стальения зодовстронного Акта привы-передачи, Участник и селиостронного Акта, на селемостронного Акта и приобретает обязательства по оплаге всех издержек по обесеченно дижащено подпасывного саписатноства даты за седержащем объекта и числе даты оброжения Объекта и оброжения объекта, не распостронного Акта, не распостронного Акта,

момента подписания Акта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего льта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно нести все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли вто Общем исуществе Мистофункционального комплекса (плата содержания и реком то Могофункционального комплекса, оплата коммунальных услуг, содержания придомогой территория и инше расходы, предусмотренные действующим эконодательством) с момента оформления привостающей объекта, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.8. Укасомить Застофицика об изменения почтового дареса, и других обстоятельством, способыма говятить на выполнение объектального по договору.

3.3.9. Передать Застофицика об изменения почтового дареса, и других обстоятельством, способыма говятить на выполнение объектального по договору.

3.3.9. Передать Застофицика об изменения почтового дареса, и других обстоятельством, способыма говятить и выполнения быто по договора документа в течение 5 (изти) рабочих двейе с даты подписация Договора в том числе представить в указывный срок все необходимые (от Участника) для регистрации Договора документы.

увеченых 3.3.10. Участник долевого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотре гожщим Договором и действующим законодательством.

Астатия до основник представления по порядок расчетов
4.1. Ценя Договоря в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Договору,
определи Сторошами в размере 81 з16 750,00 (Восемадьсегт один миллиот приста инстимациать
тъскич семьсот интълесет урбасей 00 копеск), ИС не облагается. Для целей изванкорасчето вкадитного
тъскич семьсот интълесет урбасей 00 копеск), ИС не облагается. Для целей изванкорасчето вкадитного
перера Фиктической гришеренной площади оставляет 679 950,34 (Шегьког семьдест денять тъски
деятьсот пять рублей 94 копейкой, ИДС не облагается. Ценя Договора включает в объеф фиктической
деятьсот пять рублей 94 копейкой, ИДС не облагается. Ценя Договора включает в
намещение вагрит на строительство Объекта на вележные средства ва оплату услуг Застройшики.
4.2. Участивк обизуется внести денежные средства в счет оплаты Цены Договора
пецециальный стет услугу, открываемый в ПАО «Сбербанно» (Скеро»-агент) по договору счета эскроу
(далее — «Счет эскроу»), заключаемому для учета и биокирования денежных средств, полученных
Застройшику (Бенефицкару) на съекзуменнях
условиях
услових
услових
условиях
условиях
условиях
условиях

к Договору участия в долевом строительстве
М: LC/S/W1/29
от «26» января 2023 года Приложение № 1

План Объекта долевого строительства





Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/082

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройшис Гранцеовизивнест» (ООО «СЗ Гранцеовизивнест»), место вклюждения: 119270, г. Мосива, вклурд. муниципальный сирут Хаковизива, Думонизам наб., д. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, технический этаж, как. 77, СГРР и Принцеовизирования (С. 24, сгр. 4, стр. 4,

компленсо.

1.1.1. Право Застройщика на привпечение денежных средств Участника долевого строительства для строительства (османия) Міногофункционального комплекса подтверждают следующие документы: 1.1.1.1. Разрешение на строительством № 77-01-020487-2012 от «27» октября 2022., выданно Компленом вогофортеленного строительного мадера города Мостив.

1.1.2. Проектная дексирация, размещима в Единой информационной системи: экспленциого пераментального системи. В принципальном сайте застройщика: https://mau.dos.ps.p. а также на официальном сайте застройщика: https://grands.oyuzinvest.infps/.

в долевом строительстве № LC/S/W1/29 от «26» января 2023 годя

Описание степени готовности Объекта долевого егронтельства на дату передачи Участнику

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

не устанавливаются; - Перегородки. Межкомнатные, кухонные и перегородки в санузлах выполняются в объёме 1

Перегорадки. Межкомізатные, кухонные и перегородки в могу вот рожа трасепровод; Пожав, без отделяю, гаропполящим и выращинамощих покрытий, а безониюм исполнении; Намам, без отделяю, гаропполящим и выращинамощих покрытий; Отнацение. Установления мутуривольные воннесторы без установки декоративных решёток; результоры и кустановления мутуривольные воннесторы без установки декоративных решёток; результоры и кустановления мутуривольные воннесторы без установки декоративных решёток; Романский в промения установкий в изартиру урб горячего и холодного водоснабления без разводаю по помещению. Окоменные устройства в установляются; - Канализация. Монтак стояков системы канализации в соответствии с проектом, без тернооглазнов разводам в по канолизетов; - Завектроснабление. Установка временного внутрижаватичного закстрощита, покавртирная закстрическая разводам не выполняется; - Вентажния и конадишновирование: Заводка вентипационных коробо в картиру без реаводки по помещению. Оменьше устройства не установляваются. Кондиционирование внутри квартиры не выполняется;

внутри квартиры не выполивется;
- Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по помещениям.

от Застройщика Представитель по Доверенности:



, Участник долевого строительства или Участник—лицо, указанное в преамбуле на да, передвощее денежные средства Застройшику для строительства (учищнонального комплекса на усковиях Договора и получения в будушем права собс-цами инвостиционных паев Фонда на жилое помещение в этом Многофункци Договора, Многофунк

владельнами инвестиционных паев Фонда на жалое помещение в этом Миогофункциональной комплексе.

1.3. Миогофункциональный комплексе — Миогофункциональный комплекс общественно-жилого насимения, состоящий из жолых зданий, офисиках зданий, подсемной автестоякия и объектоя неифоструктуры, с подсемной патеготикной и объектоя инфорструктуры, с подсемной затестоякия и объектоя инфорструктуры, общей площадной 32421,6 квм, козполимый Зостройшиком и расположенный на Sestension участке по строительному адресу: г. Москва, Луменская наб, квм, котом поменения и общественного назначения, входилисе в осетия Миогофункционального комплекса.

Общая полощального комплекса.

Общая полощального комплекса.

Общая полощального комплекса.

Общая полощального комплекса.

На безорофункционального комплекса.

Системности объекто на применения и какемосточным каркаком и стенвам и междонатучения комплекса и применения и положения и при объекто на при о

Основные характеристики Объекта долевого строительства: Корпус: Е Этак: 6 Проектим помер: 82,082. Общая площаль: 83,20 км.м. Килая полидал: 83,20 км.м. Количество комнят: 2 Террасе — 0,00 км.м. котором расположение по отношению друг к другу частей вяльяющегост объектом физокомнетельного компастов комнят доленений вспомотательного компастования, террас), местоположение по отношению друг к другу частей вяльяющего объектом многофункциональной компаске, определенные в соответствии с простепьной документацией на многофункциональной компаске, определенные в соответствии с простепьной документацией на многофункциональной компаска, указания в Триложении №1 к настоящему Договору Далие — «Проектим и привесениям и помещьенье в соответствии с тростепьной документацией на многофункционального компаска, в постреняются по тоженные за террасе (с применение понижающего кооффициента)) определяются по завершении строительства в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площалу Объекта существляется в эксплуатацию. Определенные уключенным изменения докомпаска подученным привомноченным изменения произменьным проектываний докумествляеция пределенным уполномиченным индивительного конпаска, порожденныму полимомиченным индиви, органом или специализирований организацией, изменение подпаду Объекта и угил его частей в техническом пашки карактероме работы. Объекта построительства в ликстся перавиченым для осуществляется перавиченым для осуществляется перамета объекта и угил его частей в техническом пашки карактером правими составляющих добъекта и угил его частей в техническом пашки уставленным сроительства и не синтать их наученими пределенным объекта, преко о

О факте изменения проекта, в соответствии с которым осуществляется строител огофункционального комплекса, Застройщик проинформирует Участника до передачи Объекта

к Договору участия в до м строительстве № LC/S/ML/082 от «26» ян План Объекта долевого строительства Stax Posensul Hoseps Holes supplies Light 12010 we travel

61 (Toposea)

62 (Toposea)

53 Carpan

54 (Free Cit)

56 (Free Cit)

56 (Toposea)

57 (Toposea)

58 (Free Cit)

58 (Free Cit)

59 (Toposea)

50 (Toposea)

50 (Toposea)

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации права собственности владельнае вивостиционных паез Фонда на Объект при условии заключения между Участником и Застройциком соответствующего, договора на оказание услуг.
3.2.4. Виссить изменения в проектную документацию и/или в информацию о Застройцике, с одновременным выссением соответствующих изменений в проектную декларацию и огубликованием их порядки проекц, установлением Законом № 214-03.
3.2.5. Застройцик имеет иные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим экономательством.

в порядке и сроил, установление законом же 214-из.

3.2.5. Застробник измет ины права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодительством.

3.3. Участник обизуется:

3.3.1. Выплатить Цвау Договора в размере, стоки и порядке, установленных Договором.

3.3.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проподить работы, сизанные с перевланировкойперергоровском доленост троительством (в г. ч. комедение межномантики, претодного действенности на Объект не проподить работы, сизанные с перевланировкойперергоровском договорском строительства (в г. ч. комедение межномантики регудь, разводку иск инвестерных объекты, доленого строительства, (в г. ч. комедение межномантики регудь, разводку и сех инвестерных симуниваций, электрики, пробивку проемов, ниш, борода в стенах и перевритики и гд.).

3.3.3. Не вести режланирую дексимность с использование коммерческого обозмачения Застройшики и мистем договорательного, примененных договорательного, примененных примененных примененных примененных примененных примененных примененных примененных примененных договорательной договорательного договорательно

момента подписания Анта приема-передачи, в том числе с даты оформления одностороннего Акта приема-передачи.

3.3.7. Самостоятельно пестя все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в 3.3.7. Самостоятельно пестя все расходы по эксплуатации передаваемого Объекта и доли в Мистофункционального комплекса объята содержания и рекомта миногофункционального комплекса объята содержания придомовой територии иные расходы, предусмогренияе действующим законодительством) с момента оформления Акта приема-передами объекта, в том часле даты оформления опестороннего Акта приема-передами.

3.3.3. Уведомить Застройщих об изменения почтового апреле, и других обстоятельством, сособых пожениях на выпостнение объятельства по Договору.

3.3.9. Передать Застройщиму все необходимые для государственной регистрации Договора документы в тесение Супати) афоник дней сдати подписания Договора. Обратиться за государственной регистрацией Договора по орган, соуществанющий государственный квастровый учет и посударственную регистрацию Договора (Обратира обратиля дней сдати подписания Договора том числе праставить в указанный срок асе необходимые (от Участиняя) для регистрации Договора документы.

108 часть применення доленого строительства имеет изые права и обязанности, предусмотрен 3.3.10. Участник доленого строительства имеет изые права и обязанности, предусмотрен выстоящих Договором и действующим законодительством.

4.1. Цена Договора в отношении Объекта, указанного в Прыдожения № к Договору, определения Сторонами размеря \$88,803,600 (Пятьваем полемы мыльново питьог в посемы, деся тря дымения Сторонами в размеря \$88,803,600 (Пятьваем полемы мыльново питьог восемы, деся тря дымени дымения нать рубкей 00 консек). НДС не облагается. Для нелей взявморалетов между быть доста должно долж

ройниных.

4.2. Участинк обязуется вмести денежные средства в счет оплаты Цены Договора на
нальный счет эскроу, открываемый в IAO «Сбербанк» (Эскроу-агент) по договору счета эскроу
ее – «Счет эскроу»), заключаемому для учета и бложирования денежных средств, полученных

Прил приложение № 2 в долевом строительстве № LC/S/ML/082 от «26» яниаря 2023 года к Договору участия в долег

Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

Объект долевого строительства передвется Застройциком Участнику в соответствии с перечием систем иткенсерного обселечения и строительных работ (без выполнения чистовой отделен), выполняемых в Объекте доленого строительства (кваручер):

Окна. Установка окон/витражей со стеклопакетами, оконные откосы выроз

Двери. Установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и

онгууктурены; установка входной двери в общем объеме проекта, дверные откосы выровнены и
онгууктурены (без межкомнатных, кухонных и иных дверей);

Перегородким. Межкартирине степы, межкомнатные, кухонным и иных дверей);

Перегородким. Межкартирине степы, межкомнатные, кухонным и пывы дверей;

Подъл. Поды. Тозы, межкартирине степы, межкомнатные, кухоновные и перегородка в сапуалих
возведены, въровнены, готовы вод чистовую отделку;

Подъл. Поды тозы к укладие финициного напольного покрытия. Выполнен выравнивающий
слой, гидроизовкция можрых помещений;

Потольки. Потожи выполняем и от КЛІ, выровнены, подготовлены под покраску;

Отольение. Установлены мутрипольные конвекторы без установки дехоративных решёток;

Водоснайсение. Выполненая разводка горачето и холодилог водоснайсения без установки
сконечных устройств;

Ханализаниям. Монтаж стевков системы канализаций в соответствии с проектом с
горазолизальной разводкой, без установки оконечных устройств;

Вентальния и монализиничновым визутивляютири электорцита, выполняем
в истепатаций
и кондиционирования до ввода в квартную и общем объеме проекты. В пределах квартиры в
запотолочном и номализиничнорявание. Выполнение системы приточной и вытожной пентизации
и кондиционирования до ввода в квартную и общем объеме проекты. В пределах квартиры и
кондиционирования до ввода в квартную и общем объеме проекты. В пределах квартиры и
кондиционирования до ввода в квартную и общем объеме проекты. В пределах квартиры и
кондиционирования до ввода в квартную и
устройство решегов нейтивлиции и
кондиционирования предусматривленего разводка потроматого
кондиционирования в
кондиционирования в
пребопрования и
кондиционирования и
кондиционирования предусматривается Собственником
Объекта долженостемы. Выполнен монтак слаботочных стетя. Интернет, Телевидению и
Домофонии.

Паминет Стором.

/III tpeiic A.M.

Участник долевого строительства Представитель по Доверенности:





Договор м строительстве № LC/S/W1/39

«26» января 2023 годя

Общество е ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Грандсоюзинвост» (ООО «СЗ Грандсоюзинвост»), место накождения: 119270, г. Москва, выстерт, муниципальный округ Хамовиняя, Лужиецкая наб., а. 2/4, стр. 4, технический утак, ком. 77. ОТРИ 112774616420, ИНН 7704807677, КПП 7704101001, меняуемое в дальнейшем «Застройшике», в виде Шгурейс Анны Михайловны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 03.11.2022 года Гонгаровам Ф.Ю., потаруемом города Москвы, зареститеррований пе весете за № 77788-и177-2022-13-116, с одной сторомы и Общество о ограниченной ответственностью «Тивькофф Монд Строилейс» Ведикажности № (место выхождения 122/12, г. Москва, Головонское шоске, дом 5, корп. 1, этак 19, пом. 19018), зарегистрированное Мекарайонной виспекцией Федеральной налогоной службы № 46 по г. Москва 13.0-2.019 года, ОТРИ 11977474380133, ИНТ 7743394350, правлам доверственного управления ЗПИФ педавокности «Тивькофф Фонд Строицейс» Недвижностой годужбы № 46 по г. Москва Бакком России Г.1.1.2022 в ресстре за № 1818, менерчемо в дальнейшем «Участняк» системреннованы доверсог строительства», в лице Михальнова Сертем Александровича, действующего на основания при совместно и сполняющим обхалности вотаричел, огода Москва Бондареной Ирины Анатольевны, при совместном упоминалния именуемые «Стороньк», а по отдельности — «Сторона», заключили настоящий Договор участия в долевом строительстве (далее по техсту - «Договор») о нижеследующем: Статал 1.0 интеленстве (далее по техсту - «Договор») о нижеследующем:

пастоящии договор участия в долевом строительстве (давее по тексту — «договор») о вижеследующем:

1.1. Застройщик — юридическое элию, выеющее на праве ареиды земельный участок (далее — «Земельный участок») категории эсмель: эсмил населённых пунктов, с кадастроямы номером т.75:0.1005/0193, ами разрешенного использования: многотожных закила застройка (высотнях застройка) (2.6); Предоставление коммунальных услуг (3.1.1); Бытовое обслужавание (3.3); Амбулаторно-повинителессо обслужавание (3.4); Допольное, вичальное и среднее общее образование (3.5); Деловое управление (3.4); Битовое управление (3.4); Собъекты торгован (порговые центры, торгово-разлекательные пентры (омишекси) (4.2); Матазины (4.4); Битовоем и страмовы деятельность (3.5); Общественное пистры (4.6); Служобные таркам (4.9), площада: 33 912 × 1.01 км., расположенный по даресут. Москва, нас (4.6); Служобные таркам (4.9), площада: 33 912 × 1.01 км., расположенный по даресут. Москва, нас (4.5) от 30.12.2004г. «Об участия в довемом строительные моготоженнуються за соответствии с Договором, Гракданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом № 214-49 от 30.12.2004г. «Об участия в довемом строительства в соответствии с лаского и о внесении наменейный в некоторые законодительные акты Тоссийской Федерации (алее по тексту — «Закон № 214-49»), для строительства (создания) Многофункционального комилекса.

комплекса.

1.1.1. Пряво Застройшика на привлечение двекжных средств Участника доленого стройтельства для строительства (создания) Миогофункционального комплекса подтверждают следующие документы:
1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-020487-2022 от «20 октября 2022. выденное Комплеком городуственного спроительного можраз порода Москвы.

1.1.1.2. Проветная докларация, размещена в Единой информационной системы эксплиного строительного. https://mac.dos.pap.

3.2.3. Оказать Участнику содействие в осуществлении государственной регистрации при собственности владельщев инвестиционных лася Фомда на Объект при условии звалючения меж Участником и Застройщиком соответствующего договора на оказание услуг.
3.2.4. В посотът изменения в проектирую документацию ийся в информацию о Застройщиком одновременным внесенным соответствующих изменений в проектиру одкументацию ийся в информацию о публикованием в порядке и сроки, установления законом № 214-Ф3.
3.2.5. Застройщик имеет яные права, предусмотренные настоящим Договором и действующа законодательством.

 за.1.5. Застройших вмеет ные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
 за.2.5. Застройших вмеет ные права, предусмотренные настоящим Договором и действующим законодательством.
 за.3.1. Выпланять Цену Договора в размере, сроки и порядке, устаповленных Договором.
 за.5.2. До государственной регистрации права собственности на Объект не проводить работы, съветности на Объект не проводить предгорамом, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробинку проемов, населения предгорамом, разводку всех инженерных коммуникаций, электрики, пробинку проемов, на пределения предводить на предводить на Объект не предводить на Объект на предводить на Объект не предводить на Объект на предвод на Объект на Объект на предвод на Объект на Объект на предвод на Объект на предвод на Объект на Объект на предвод на Объект на Объект на предвод на Объект н том чисть продъеждения проделения долемого строительства имеет иные права и обязанности, предусмотре настоящим Договором и действующим законодательством.

4.1. Цена Догонора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Догонору, определена Стота 4.1 Цена Догонора в отношении Объекта, указанного в Приложении №1 к Догонору, определена Стота отношения Объекта, указанного в Приложении №1 к Догонору, определена Стота от 19 к догонора в пета пета насти пять изпланова двеста неста насти насти пять изпланова двеста неста неста неста насти насти пять от 19 к догонора на продаве, установленом пунктом 4.6 двестовието Догонора в пета за пять насти надагателя проблей бо конеск), НДС не облагателя е 17.2 9 к догонора в пета за пета неста проделена объекта на полнату услугу Зактройцика. 4.2. Участник объеучеств внести денежные средства в счет оплаты Цены Догонора на специальным счет эскроу, оправленым В Добо Сбербаннос Сускроу-атеги по догонору счета эскроу (далее — «Счет эскроу»), заключаемому для учета и басенрования денежных средств, получениях състройщих условнях предста догонора в ценах их перечисления Застройщих убенофициру) на следующих условнях:

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, указанное в превыбуле настояще овора, передающее денежные средства Застройщику для строительства (создан отофукционального комплекса на условиях Договра и получения в будущем права собственное дельщами инвестиционных ласв Фонда на жилое помещение в этом Многофункционально.

комплексе

1.3. Многофункциональный комплекс — Мистофункциональный комплекс общественно-жила
называеция, состоящий из жилых заднай, офцених заднай, подъемной антостоянки и объект
инфраструктуры, с подъемной автостоянкой и расположенный да деменальном участие по строительному адреку:
Москва, Думнецкам изб., ка. 2/4.

Мистофункционального комплекса.

Общая площадь — 10381,7 кв.м.

Матендая намужных стени в кармен объекта, С моложительного
инфраструктуры
инфраструктуры, споряжной
инфраструктуры, споря

Могофункционального комплекса.

Облая глоцара. — 1038 Г. тел.м.

Материал наружных стен и каркае объекта - С монолитным желехобетонным каркаем и стенам из мексиотучных замением материалов (корпич», карамические камии, блоки и др.)

Митериал позтавилых перекрыты — Монолитные желехобетонные.

Класс нерохоффоктивносты должных предераты — Монолитные желехобетонные.

Класс нерохоффоктивносты этакий — Колосминых этаки.

1-4. Объект должного строительства, Объект — жилое помещение (Квартира), подлежащу переваче Участныму должного бытопительства комплекса и коодишее в состав указанног меногофункционального комплекса и коодишее в состав указанног Основные характеристики Объект должного строительства:

Составные характеристики Объекта должного строительства:

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.

Количество коминат 3

Терраса — 0,00 км.

Площадь компат, помещений целомогительного использования, террас, сведения об этиже, в котором располжения больком с пределения и дополнения

от «26» января 2023 года

План Объекта долевого строительства





Описание степени готовности Объекта долевого строительства на дату передачи Участнику

яхт долевого строительства передается Застройшиком Участнику в соответствии с нем систем ниженерного обеспечения и строительных работ (без выполнения черновой и ной отделки), выполняеных в Объекте долевого строительства (капртыре):

Окна. Установке окон/витражей со стеклопанетами (без подоконных досок и откосов);
 Двери. Установка входной двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сан. узлы
перегородки. Межкомнатные, входные в сан. узлы
перегородки.

Двери. Установка входиної двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сви. улти не установка входиної двери (без откосов) в (межкомнатные, кухонные и двери в сви. улти не устанавливноги;
перегородико. Межкомнатные, кухонные и перегородки в свиухлях выповняются в объёме 1 рада трассировка;
Польи. без отделяк, гидроизодщин и выравенивающих пократий, в бетовню висполнения;
Потольки. бетовнюе перехратие без отделяю и выравнивающих пократий;
Отопление. Установкани притрипольные конвекторы без установки джоративных решёток;
регульторы не установкивногос;
регульторы не установкивногос;
регульторы не установкивногос;
регульторы. Волоснабление. Зашол в квартиру трр с горичего и камодного водоснабления без разводки по
помещенням. Оконечные устрейства не установки сконечных прибосров;
сърязонатальной разводки по квартире не дучановки сконечных прибосров;
разводки по помещениям. Оконечные устрейства не устанавливаются, Коцанцюпирование
вентильщин и конацинирование. Эколем
вентильщин и конацинирование.
Вогиты и и конацинирование
заподани по помещениям. Оконечные устрейства не устанавливаются. (Коцанцюпирование
видутри квартиры не выполняется,
водтра квартиры не выполняется,
водтра квартиры не выполняется,
водтра квартиры не выполняется
водтра квартиры не выполняется
водтра не применение
водтра не применение
водтра не выполняется
водтра квартиры не выполняется
водтра не применение
в разводки по помещениям. Оконечные устрояства не устанавливаютс внутри кнартиры не выполняется; - Слаботочные системы. Монтаж слаботочного щита без разводки по н

Подписи Стор /Ultrpelic A.M./ MIL

от Застройщика Представитель по Довере

1.2. Участник доленого строительства или Участник – лицо, уклавние в презибуле настеовора, передающее репеженые средства Застройцияму для строительства (сох тофизикимымымого компежены в эсповики Договора и получения в будущем права собствененным инвестиционных пасв Фонда на жилое помещение в этом Микогофункциона

адельнами изпестиционных пасе Фонда на жилое вомещение в этом Многофункциональном миленсе.

1.3. Многофункциональный комплекс — Многофункциональный комплекс общественно-жилого заменения, остоящий из эксплек хазанай, офисных завнай, подменной аггостоящия и объектов обраствуятуры, с подменной из эксплект замена, подменной аггостоящия и объектов обраствуятуры, общей племацамо 324241,6 м., заменным выстранным расположенный на Semenanos участье по строительному адресу, то м., заменным заменным мерененными общественного цазначения, выодише в состав мого пределенными поменаний в бысплект учаственными общественного цазначения, выодише в состав погофункционального комплекса. Общественного цазначения, выодише в состав погофункционального комплекса. Общественного цазначения, выодише в состав погофункционального комплекса. Общественного цазначения, выодише в состав мого пределенными пределенными пределенными и стенами мехоплучных заженных матегорами. А справность на пределенными пределенны

Корпус: E Этаж: 9

Этаж: 9 Проектный номер: ЕЗ/155 Общая площадь: 105,10 кв.м. Жилая площадь: 43,40 кв.м. Количество комиат: 3 Терраса – 0,00 кв.м. Площаль:

Теграса — «"00 ккм. п. Патощаль компат, помещений вспомогательного использования, теграс, сведения об этшке, на котором расположен Объект и план Объекта доленого строительства, отображающий в графической форме (скма», чертем) расположение по отполняющий в другу частей вывощного объектом доленого строительства жизного помещения (компат, помещений вспомогательного использования, теграрс), местоположение Объекта доленого строительства на этшке в строительства на отвеме в строительства и на тексе в строительства на отвеме и строительства и на тексе и строительства на тексе и строительства на отвеме и строительства на отвеме и строительства на отвеме и строительства на отвеме и строительства на ответстви строительства на ответ на ответствителя и проектной документацией на Мистофункциональной компательств, условия в Припожении №1 к настоящему Договору (далее — «Проектная приведения пленияды»).

Могофункциональный комплекс, указаны в Припожении №1 к настоящему Договору (давте «Проектия» приведения выпождать», за при подательной при пределения объекта (в том числе — площада (давте «Фактический помер, характеристики Объекта (в том числе — площада (давте «Фактический помер, характеристики Объекта (в том числе — площада (давте объекта при пределения с тортега по эмершения с тортега по эмершения пониводащего кооффинанента) определения за выправления пониводащего кооффинанента (давтеристики помера объекта помера помера применения понивода Объекта помера помер

A A LALI

Договор участия в долевом строительстве № LC/S/ML/155

город Москва

«26» января 2023 года

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройшик Грандеоколиность (ООО «СЗ Грандеокониность»), место нахождения: 1927ю, г. Москак, ви тер.г. мужиципальный округ Хамовния, Пуменциав наб. д. 24, стр. 4, технический этак, ком. 77, ОГРИ 12774616420, ИНН 770480277, КПП 770401001, вменуемое в дальяейшем забастройциков, выше Штерые Анны Михайловим, действующей на основании Доверенность, удостоверенной 03.11.202 года Гонцераком 4010, изотарумом торола Москам, зарегистрированной в ресстре за № 77780-и/77-2022-13-116, содной стороны и Общесто с ограниченной тетететвенностью «Типькоф) Каштал» Д.У. Захратьме паевым инвестрацюванное междайонной инстехныей Фенгральной напотовой службы № 46 по г. Моско паемождения 15212. г. Москам, Гоновическое поссе, дом 5, порт. 1, этах 19, пом. 1903, зарегистрированное Междайонной инспекцией Фенгральной напотовой службы № 46 по г. Моские 1,06,2019 под. ОГРИ 107746380183, ИНН 7714304530, правля доверительного турпальния Инменрациального строительства», в пине Махальнов Сергея Алеккандровича, дейстропист ок сокования доверительным строительствам, в пине Махальнова Сергея Алеккандровича, дейстропист ок сокования при сомместном уположина В 77720-и/77.2022-23-399, с дургой сторовы, при сомместном уположинати инстовщий Договор учестия в довеном строительствам, в по ставленном потрабуем горовам Болгаревой Прины Анатольсины, при сомместном уположинами инстовщий Договор учестия в довеном строительство, а по ставляющем сответном стороным, при сомместном уположинами инстовщий Договор учестия в довеном строительство, а по ставляющим

давае по ческу с «акков м 11-4-9», для строительства (создания) выпосоружиминовального 1.1.1. Право Застройщика на привлечение денежных средств Участинка долевого строительства заи строительства (создания) Многофункционального комплекса полтверждают с посумение 1.1.1.1. Разрешение на строительство № 77-01-001-87-202 от е20- котября 2022-г., выданное Комательно гогофорственного строительство Можера гороф Москов. 1.1.2. Проскотках должращом, размещена в Единой информационной системы эксплициого пераменаство. Марк «Инан. дом. рф. а также на официальном сайте зактройщика: https://grandsoynazinvest.info/.

1.2. Участник долевого строительства или Участник – лицо, уклаиное в прелибуле настовора, ввередвописе дележные средства Застройцику для строительства (окогофункционального комплекся на условиях Договора и получения в будущем права собственность дельцими инпестиционных васе Фонда на жилое номещение в этом Мистофункциона.

комплексе.

1.3. Миогофункциональный комплекс – Многофункциональный комплекс общественно экцлого назначения, есстоящий из жилых заданий, офесных заданий, подъемной автостоямной из объектым инфереструктуры, общей клющаль 262-с16, кв.м., возводимый Застройшноми и распложенный на Земельном участее по строительному адресу: г. Москва, Думенка наб., ва. 2. М. Многожавриврива дом – Корпус № Е, тремсенноме жило хадание переменной этакиности, со встременно-присроменном комплекса.

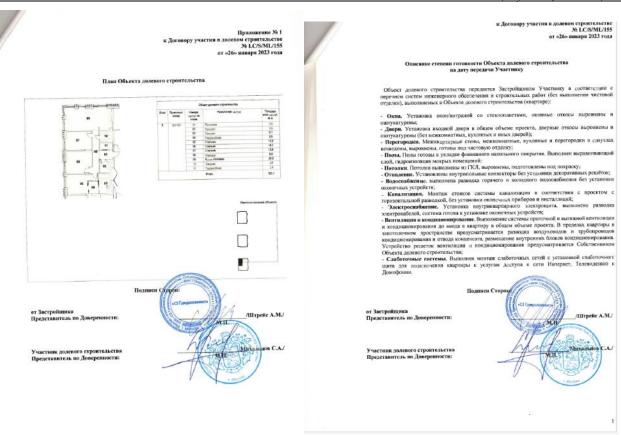
Многожавривривами дом – Корпус № Е, тремсенномо назначения, входящее в состав Многофункционального комплекса.

Общая поводомы,—212-26, кв.м.,

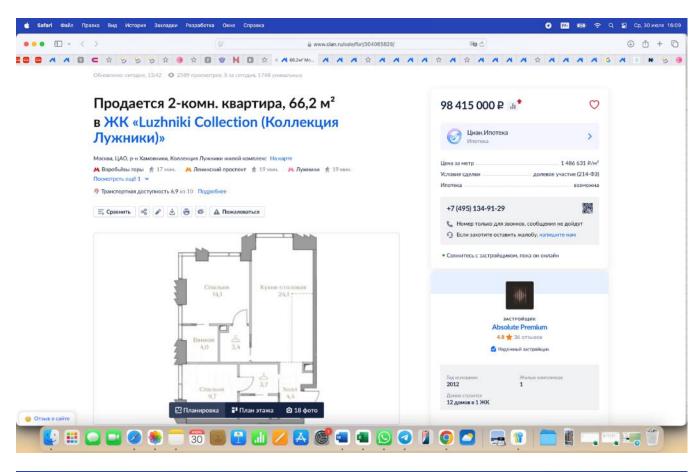
Общая площадь—2128.5, къж.
Материна паружника степ и каркаса объекта - С монолитиным железобетонным каркасом и сте
из мелюнитучных каменных материалов (опринч, керамические камии, блоен и др.)
Материал поэтакника керекрытий — Монолитинае железобетонные.
Класе мергоэффективности — А.
Ссйсмостойность — менее 5 баллов.
Этижность — 4-16-17-18 зикова-18 — 20лдемных этижи.
Зтажность — 4-16-17-18 зикова-18 — 20лдемных этижи.
А. Объект долженого строительства, Объект — жилое помещение (Кавртира), подпек
передже Участныму долженого строительства посте получения Застройшимом Разрешения на в
эксплуатацию Многофункционального комплеска и входящее в состав указа
Моносфункционального комплеска и объект доленова-18 — Составные характеристики Объекта доленого строительства:
Соция: Е

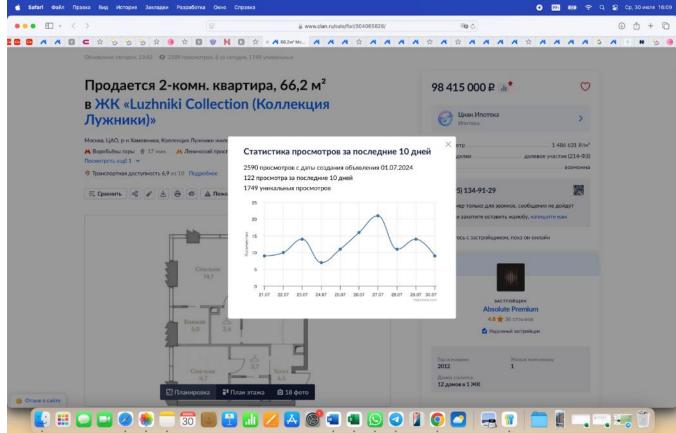
Селовные характеристики С Корпус: Е Этан: 9 Проектный номер: Е3/155 Общая площадь: 105,10 кв.м Жилая площадь: 43,40 кв.м.

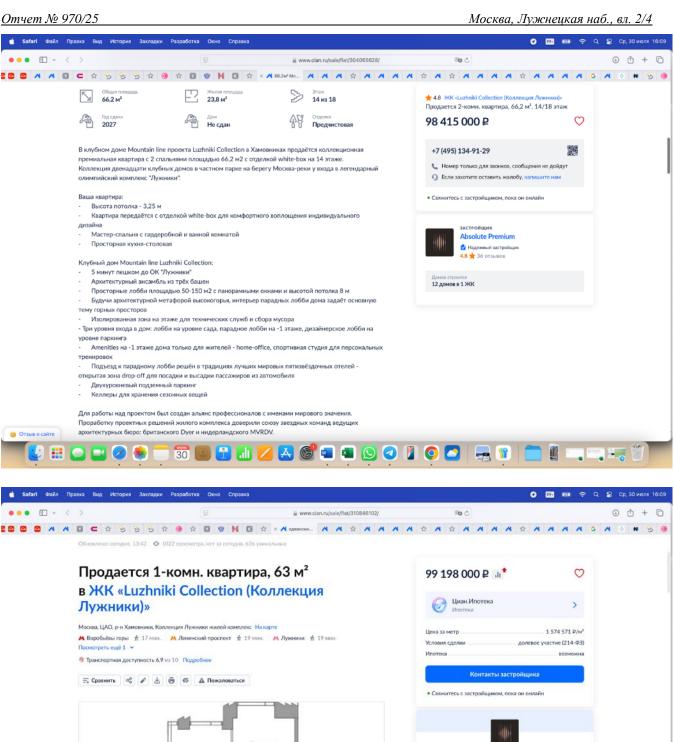
Количество коминт: З Терриса — 0,00 км. М. Повидки коминт: З Терриса — 0,00 км. М. Повидки коминт, помещений вспомогательного использования, террос, сведения об этдем, на хотором расположен Объект и план Объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (скема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частой являющигося объектом долевого стороительства ильного использования, террос, местоположение Объекта долевого строительства и этдаже в строителься импорумициональном комплексе, определенные в соответствителя с пременя документации импогофумициональном комплексе, определенные в соответствителя с пременя документации импогофумициональном комплексе, определенные в соответствия с пременя документации импогофумиционального комплексе, определенные поставленные поискающего котофумиционального комплекса постученные докта (в том числе — площаль (даже — «Фактическая приведения приведения приведения пределенноств по энасерисения строительства в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площаль Объекта осуществляется в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площары Объекта осуществляется и комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площары Объекта осуществляется и комплекса в эксплуатацию. Определение Фактической приведенной площары Объекта осуществляется и комплекса, в осторожента при при степляется осуществляется и при осуществляется объекта предверительной. В проект степляется по распольного произвется в планировка Объекта докаменно долевого строительства в заластех предверительной. В проективненные планировка Объекта долевого строительства взаластех предверительной. В проективненные планировка Объекта предверительной в проективненные планировка Объекта предверительной в предверительной в предверительной в проективненные изменения и дополненныя располненные уществленным объекта точет в техническом остроительства и исстината их варачиенным объекта с отовая Негоформирующих рабительной в предверительной в престинательной в предверительной в престинательной возме



<u>Документы Оценщика</u> Аналоги, использованные для объектов оценки №1, 6, 12, 13, 17, 19, 20, 21, 22



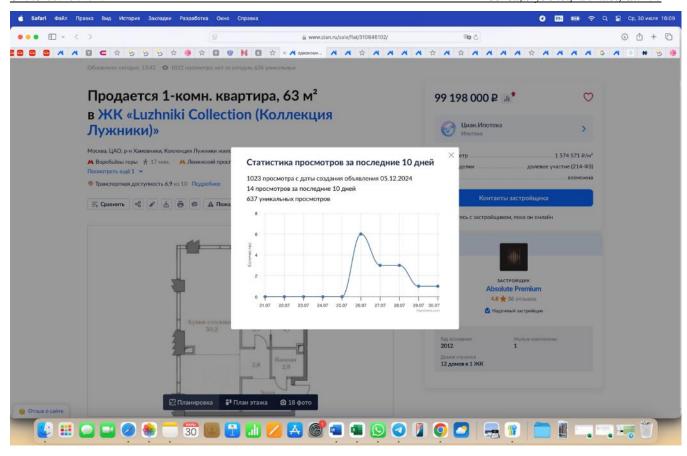


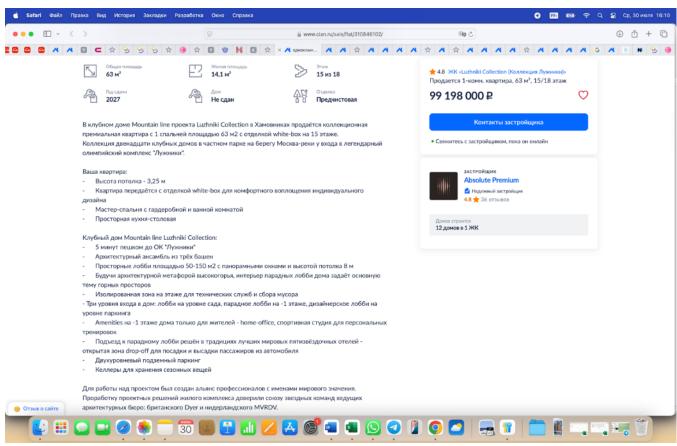


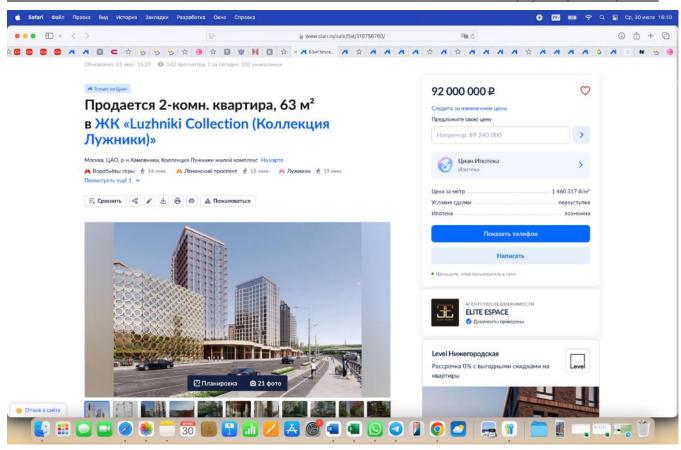


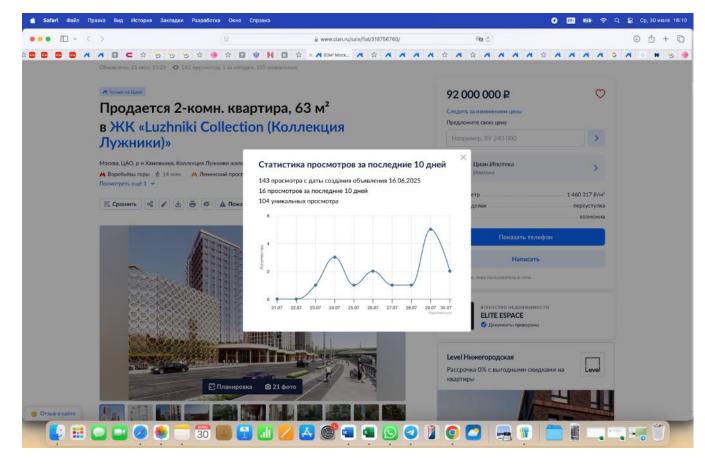
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d 138

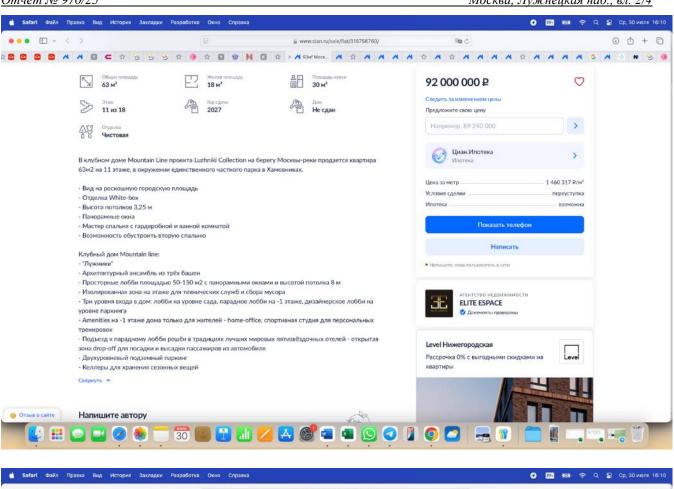
ЗАСТРОЙЩИН 4.8 🛊 36 отзывов

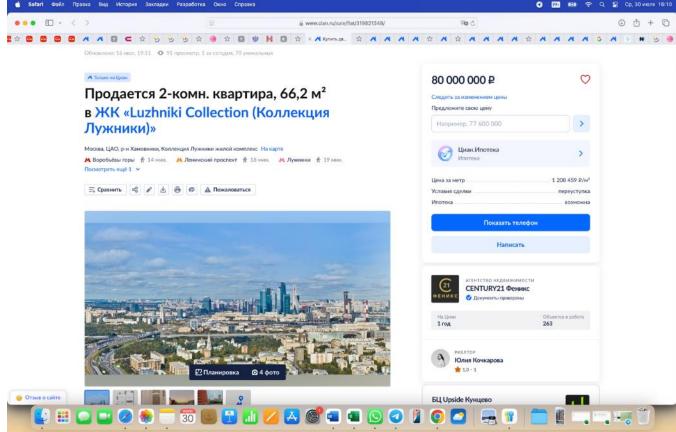




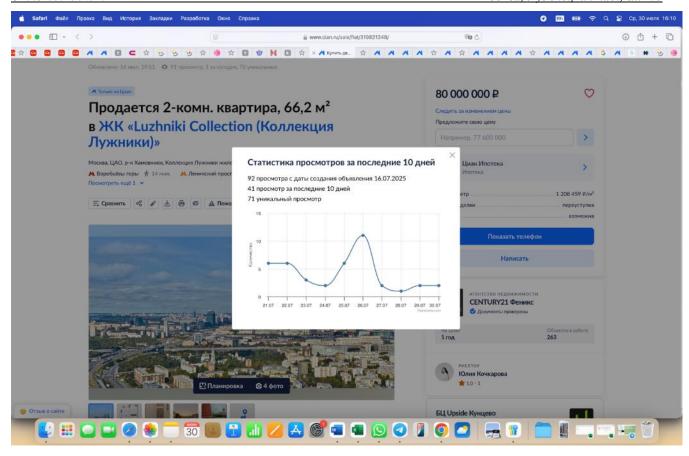


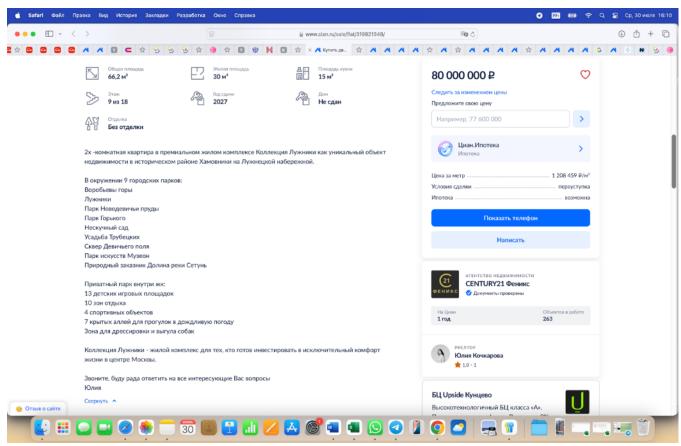




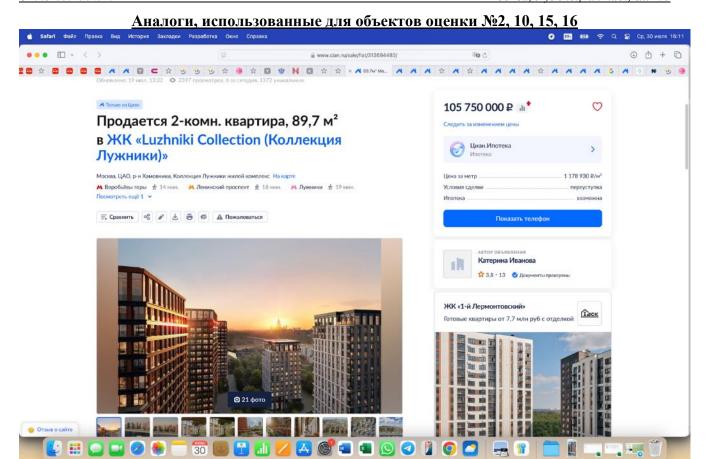


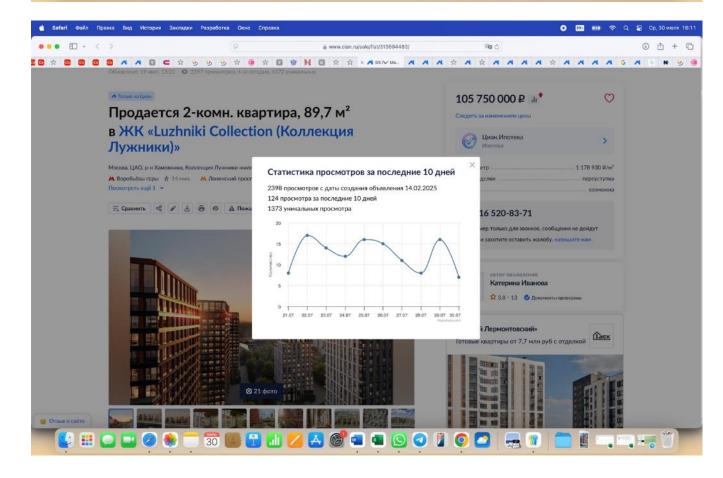
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 141 из 165-мел.: (495) 790-51-18

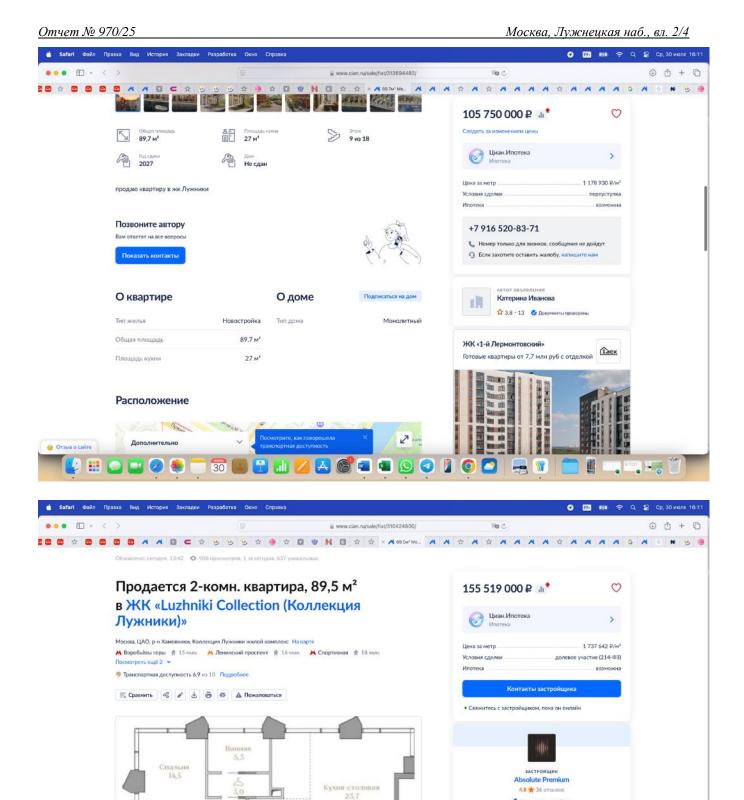




142





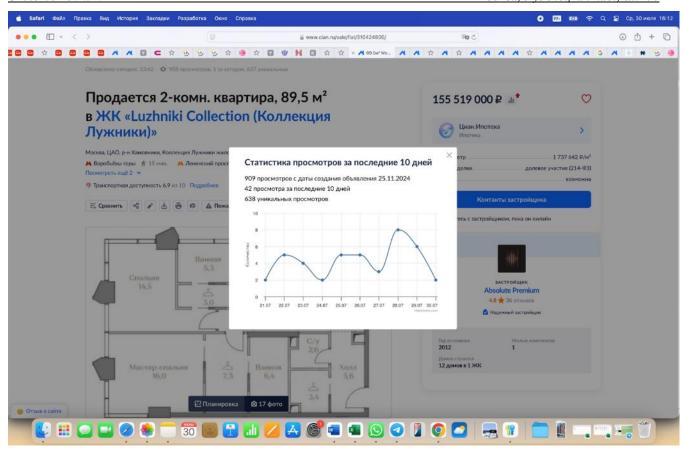


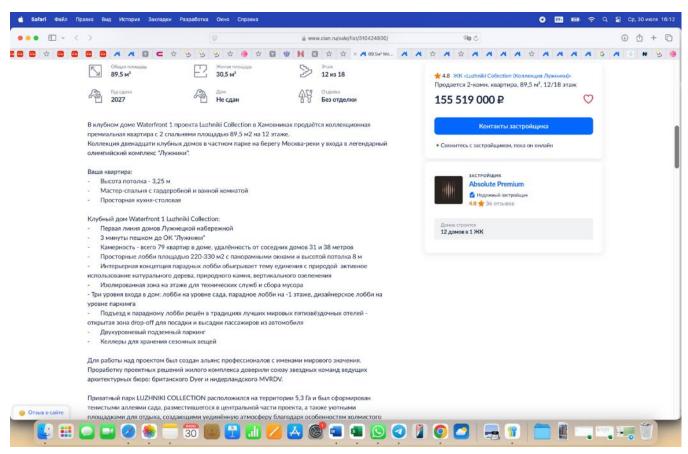
2012

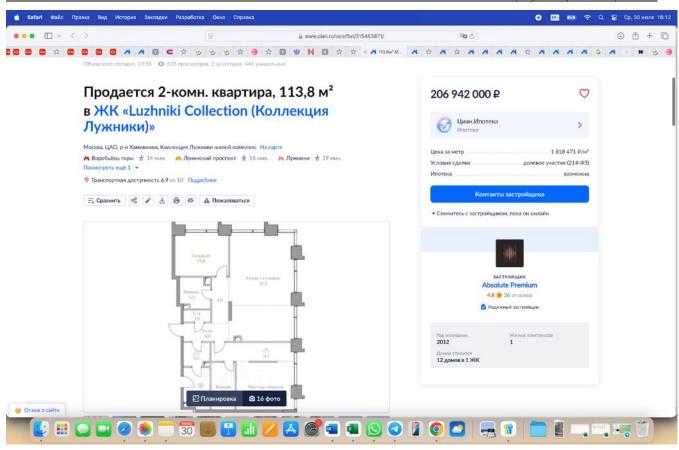
🎯 👊 🚛 🕓 🥥 📔 📀 🔼

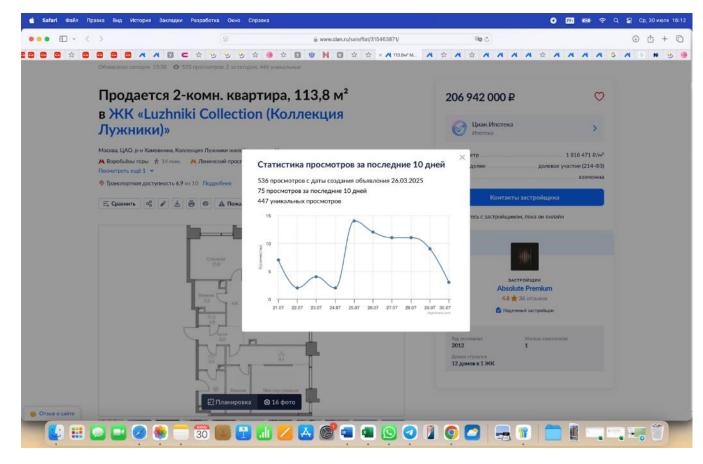
Планировка

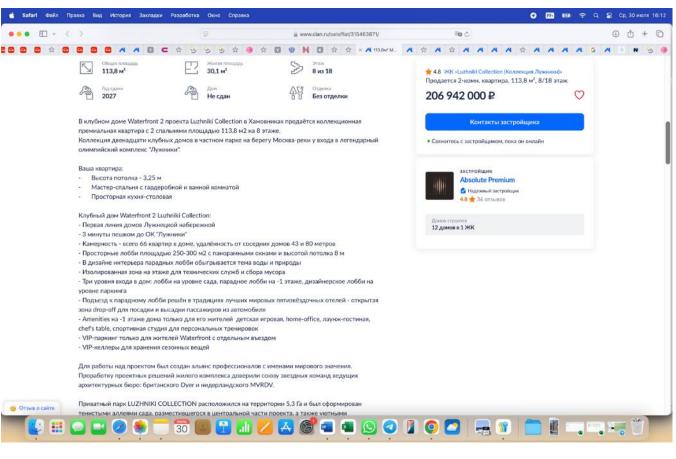
□ 17 фото

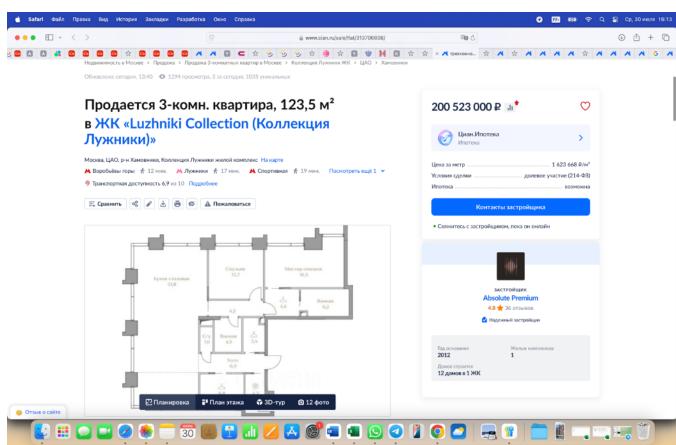


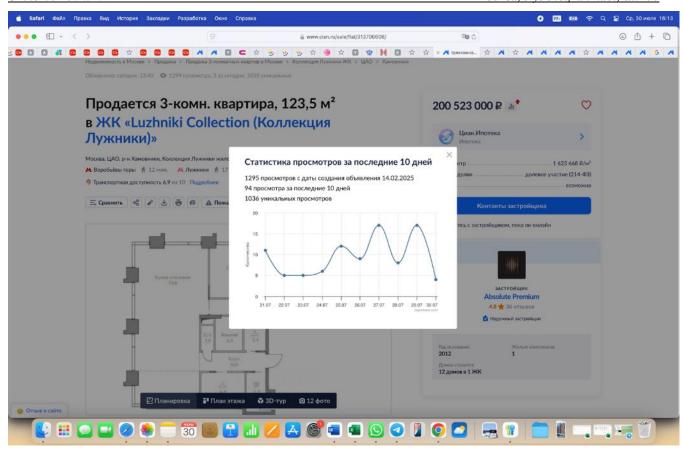


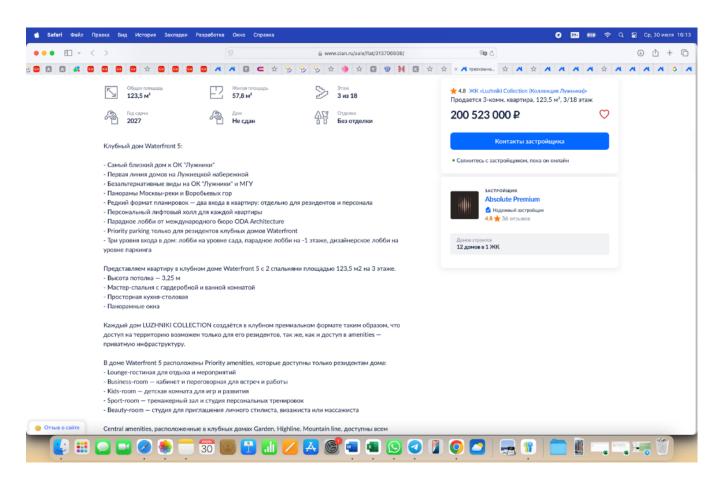






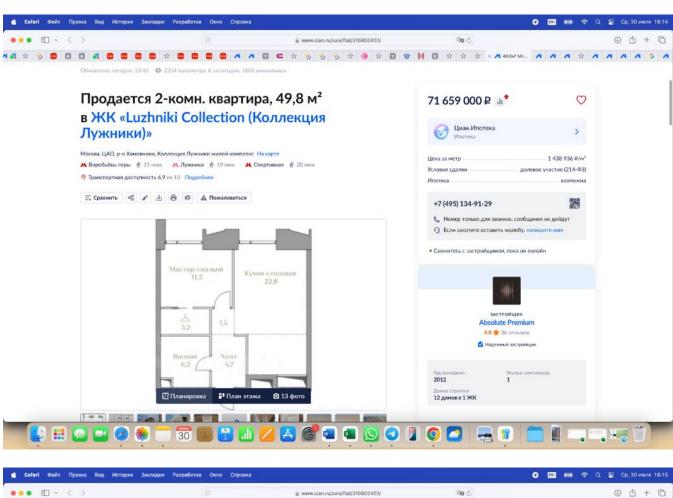


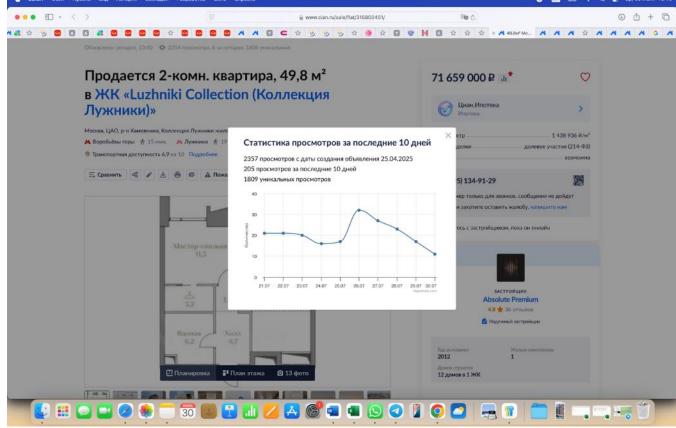


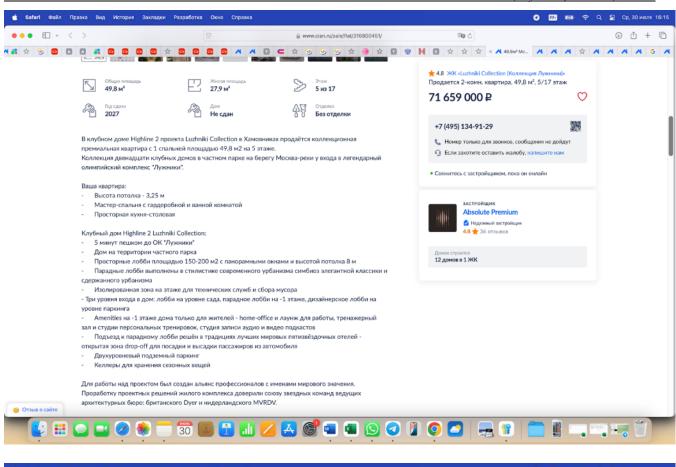


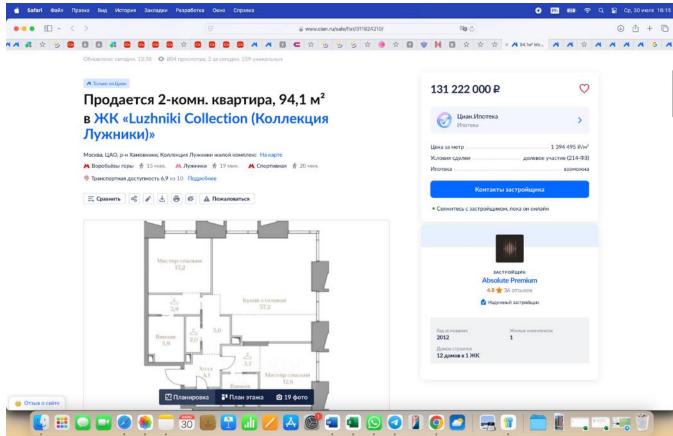
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d
Страница 148 из 165
пел.: (495) 790-51-18

Аналоги, использованные для объектов оценки №3, 7, 8, 14

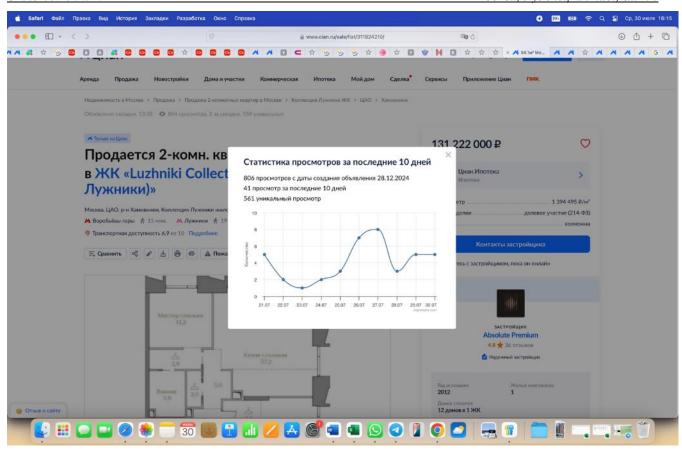


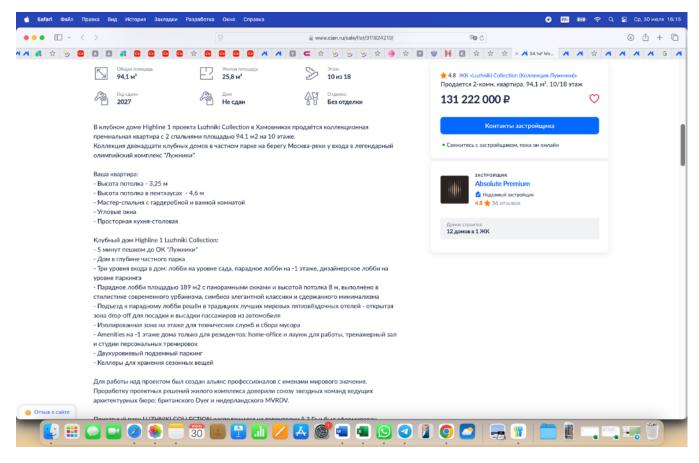




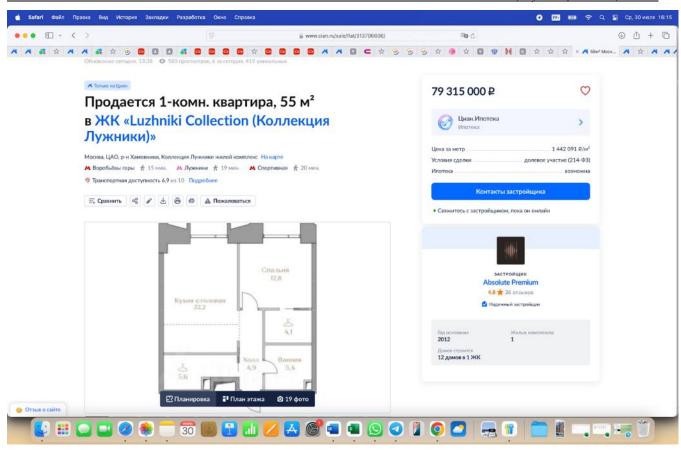


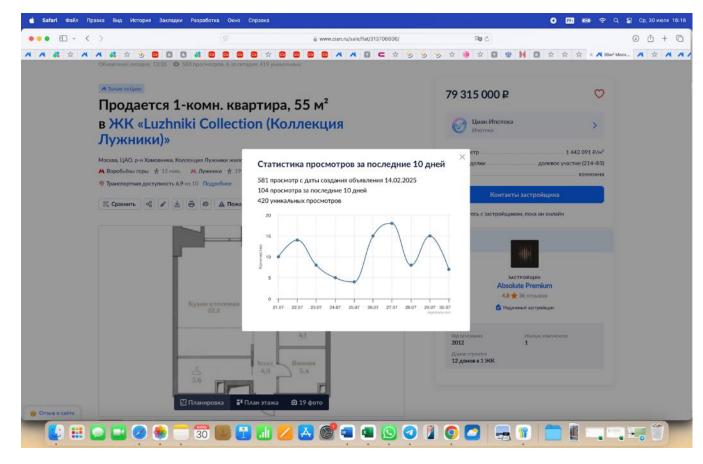
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d Страница 150 из 165 пел.: (495) 790-51-18

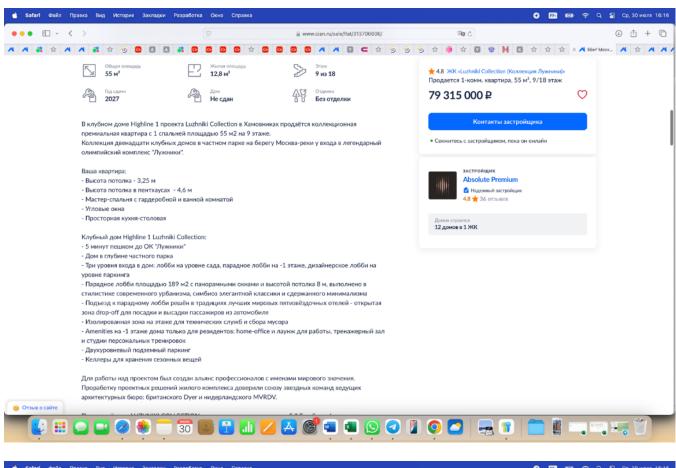


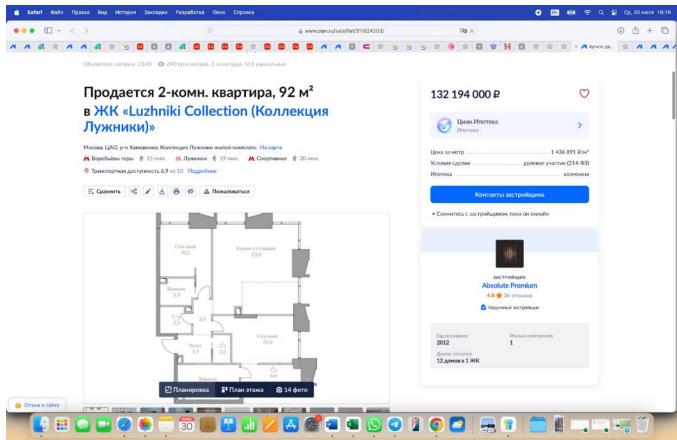


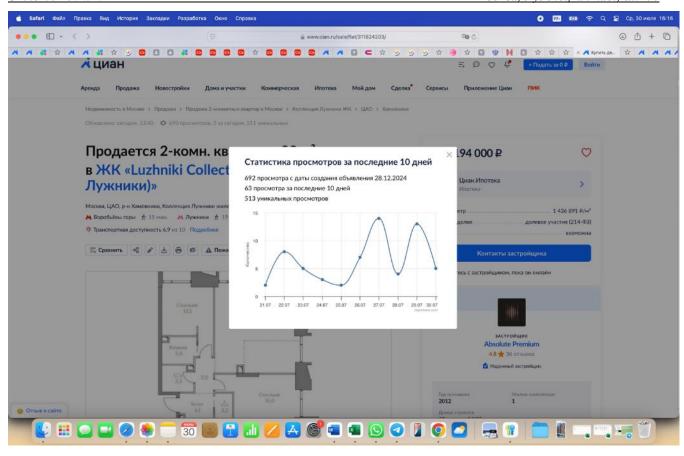
Передан через Диадок 31.07.2025 16:33 GMT+03:00
9abf20d7-2eb9-444d-a51e-13ce52fef00d
Страница 151 из 165

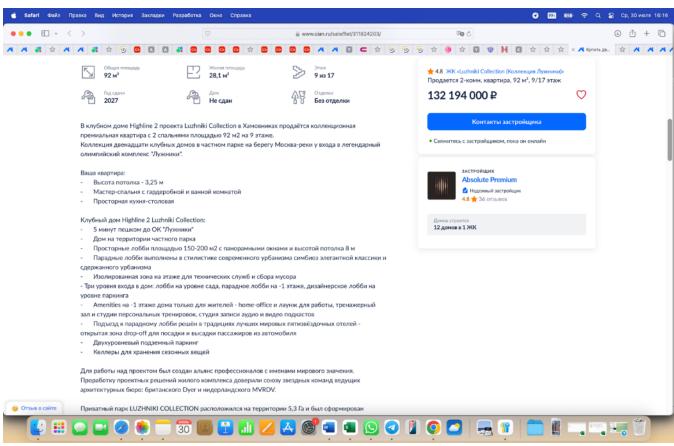




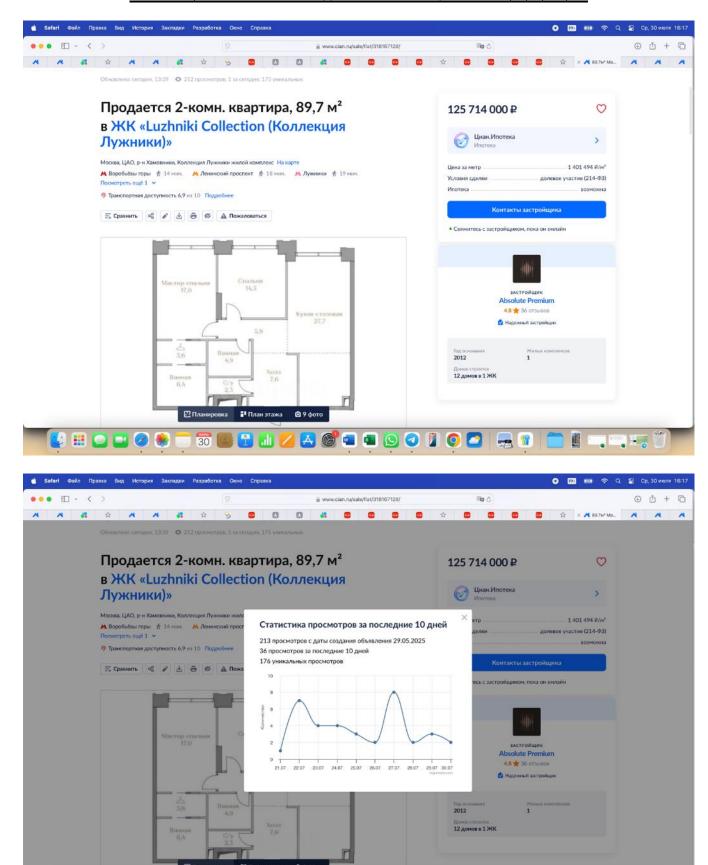








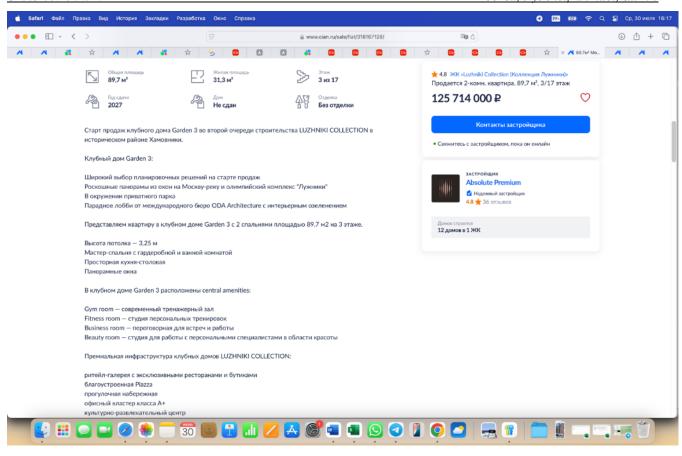
Аналоги, использованные для объектов оценки № 4, 5, 9, 11, 18

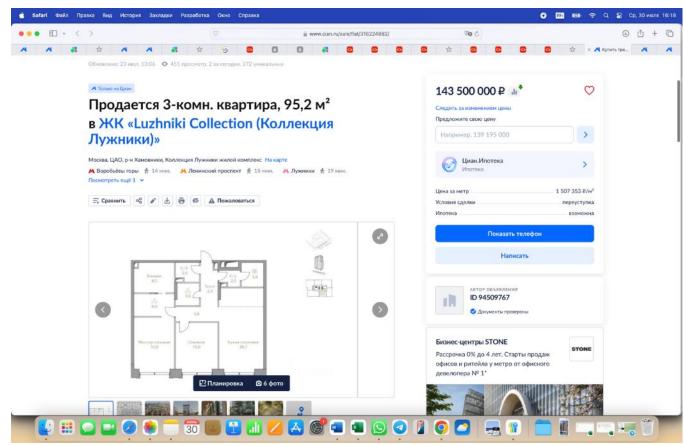


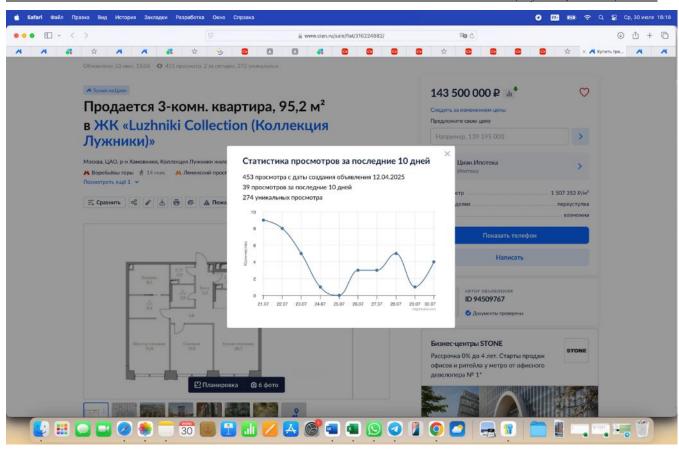
🛂 🔛 🖸 🗖 🔗 i

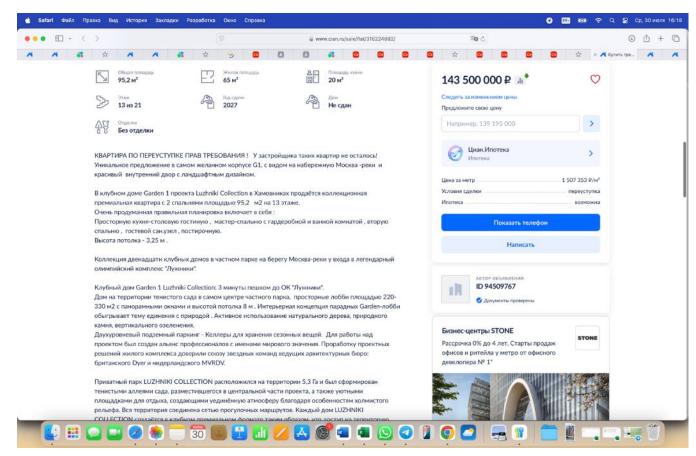
30

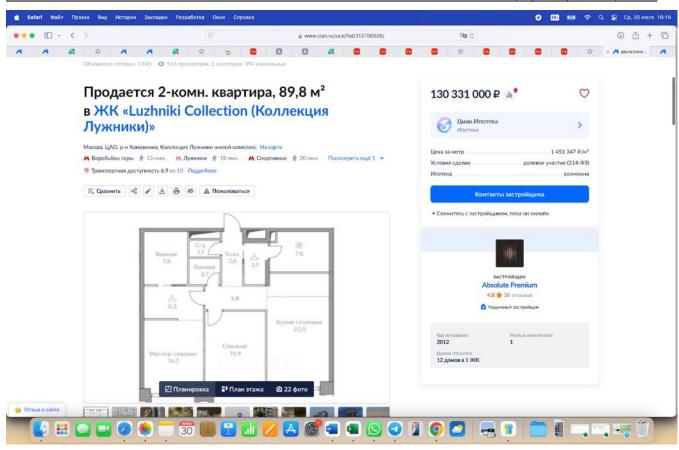
🖺 🚹 💋 🔼 🞯 🎟 👊 🚫 🕢 🛛 🧿 🔼 😭 🧂

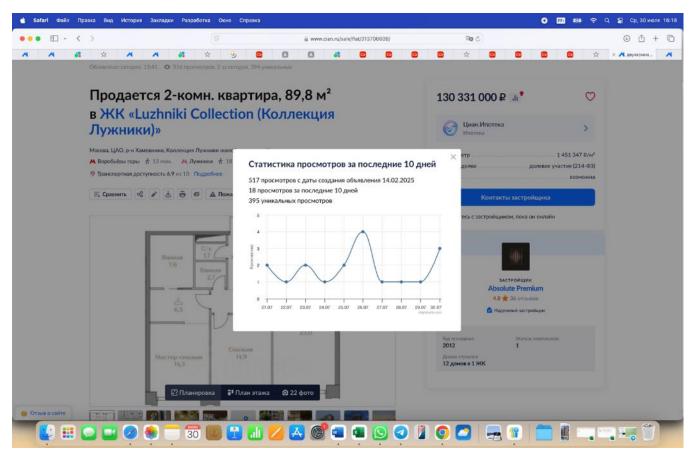


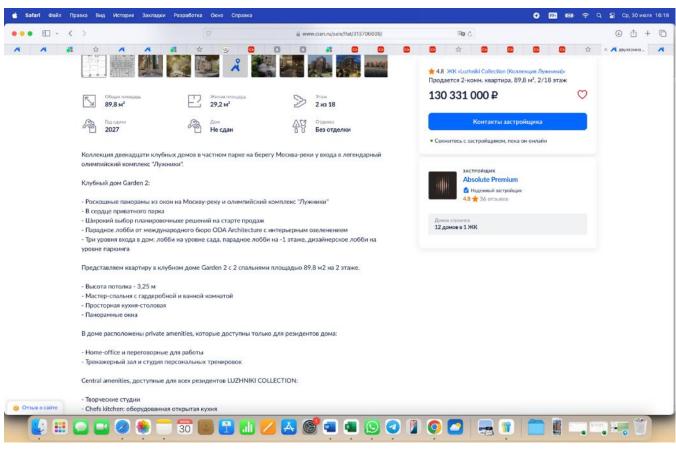


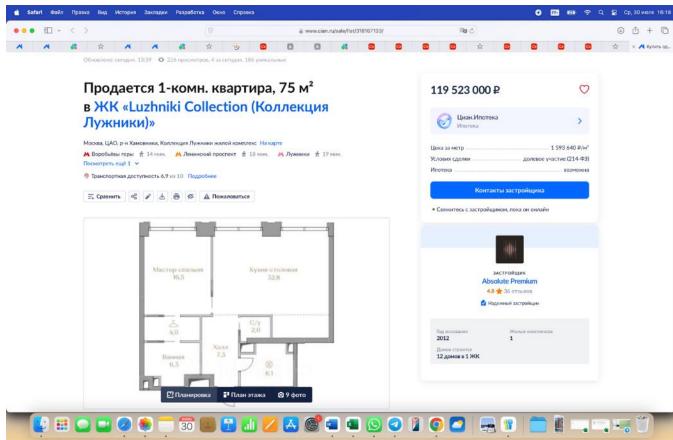


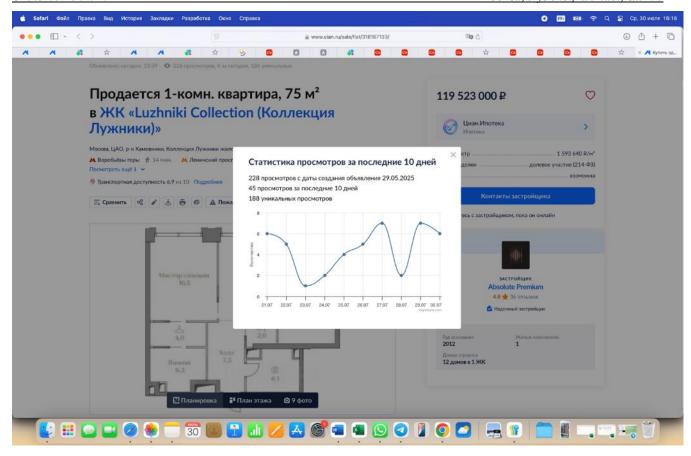


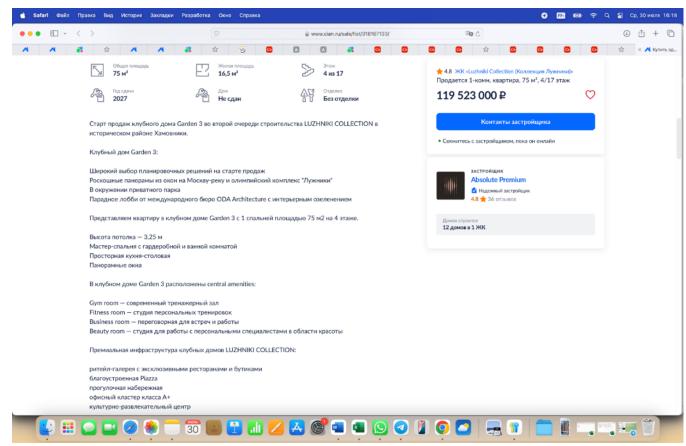












Документы Оценщика

























AO "Ana-pa-Cryakora-ree" Peccas, 115280, r. Mocsas, en-treo.r. wywsu,mara-nuni cepyr Дани 1941 77 1259804 XIII 77 2501001 Pac-servisir cerr - 4701615001650000373 e AO "Alfa-ba-SA-HC" Kopp. cerr - 301615102000000038 SW: C04505593 Regarcore CM N82239 or "16" centrolipe 2024 r.





Пронумеровано, прошито, скреплено печатью 163 (сто шестьдесят три) листа





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

Организация, сотрудник

Доверенность: рег. номер, период действия и статус

Сертификат: серийный номер, Дата и время подписания период действия

Подписи отправителя: ООО "ОМ-КОНСАЛТ" СИДОРЕНКО МИХАИЛ СЕРГЕЕВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Не требуется для подписания

028C5F0001E9B2E9AB4DDA34C0 31.07.2025 16:33 GMT+03:00 АВЕ48775 Подпись со с 26.05.2025 18:23 по 26.08.2026 документа 18:23 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу