

**ДОГОВОР КУПИ-ПРОДАЖИ
БУДУЩЕГО ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ И ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № БР-01-04-26**

Г. Москва

«23» апреля 2026 года

Акционерное общество «ИЗМЕРИТЕЛЬ», именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Закирья Изета Наримановича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Рябовская мануфактура – Ликвидные офисы» (Правила доверительного управления № 7643-СД, зарегистрированы 02 марта 2026 года), именуемое далее «Покупатель», в лице Генерального директора Мамаева Андрея Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

далее совместно именуемые «Стороны», а по отдельности «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

1.1. Объект – нежилое здание - Административное здание с подземной автостоянкой «Рябов», строительство которого осуществляется Продавцом по адресу: г. Москва, пер. Холодильный, д.3, на земельном участке площадью 1 718,0 кв.м с кадастровым номером 77:05:0001013:3281.

1.2. Техничко-экономические показатели (ТЭПы) Объекта в соответствии с разрешением на строительство:

- 1.2.1.** назначение Объекта – нежилое;
- 1.2.2.** площадь застройки 1 369,4 кв.м;
- 1.2.3.** площадь Объекта (по разрешению на строительство) 22 496,85 кв.м;
- 1.2.4.** количество машино-мест – 55;
- 1.2.5.** высота здания 55,0 м.

1.3. Состав помещений, входящих в Объект, приведен в Приложении 2, являющейся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Застройщик - Акционерное общество «ИЗМЕРИТЕЛЬ» (ОГРН 1027700105806, ИНН 7726053870) являющийся в соответствии с положением ГрК РФ и ЗК РФ Застройщиком Объекта, как юридическое лицо обладающее на праве собственности Земельным участком и имеющее проектную документацию и разрешение на строительство Объекта.

1.5. Земельный участок - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с действующим законодательством, выделенная для строительства Объекта в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, ориентировочной общей площадью 1718 кв.м., кадастровый номер 77:05:0001013:3281, адрес места нахождения: Российская Федерация, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, пер. Холодильный, земельный участок 3/1.



Категория земель: земли населенных пунктов. Виды разрешенного использования: 3.1.1. Предоставление коммунальных услуг; 4.1. Деловое управление; 4.9. Служебные гаражи.

1.6. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности на основании следующих документов:

1.6.1. Распоряжение Департамента земельных ресурсов города Москвы № 3462-05 ДЗР от 21.12.2011г.

1.6.2. Договор купли-продажи земельного участка № М-05-С01119 от 23.12.2011 г.;

1.6.3. Решения о разделе земельного участка № 424/и от 26.10.2023 г.

1.6.4. Право собственности Продавца на Земельный участок подтверждается Выпиской из единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2026-55651159 от «22» апреля 2026 г.

1.7. Продавец заверяет, что на день заключения настоящего Договора Земельный участок не продан, не обременен в пользу третьих лиц, не находится под запретом, запрещением, не является предметом судебных разбирательств. Ограничения, указанные в выписке из единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2026-55651159 от «22» апреля 2026 г., не оказывают влияния на возможность заключения настоящего Договора.

1.8. **Проектная документация** – Проектная документация № 06-23-73-Р/1-СП, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства Объекта, разработанная ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙКАПИТАЛ», ОГРН 1147746619680, ИНН 7715433661.

1.9. **Заключение экспертизы** - положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-2-002406-2026 от 29.01.2026 г., выданное Обществом с ограниченной ответственностью «АЙТИКОМ ЭКСПЕРТИЗА» (ОГРН 5137746118516, ИНН 7714921761), подтверждающее соответствие Проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям пожарной и иной безопасности, а также инженерным изысканиям и заданию на проектирование.

1.10. **Разрешение на строительство Объекта (РНС)** – Разрешение на строительство № 77-05-0225980-2026 от 16.02.2026 г., выданное КОМИТЕТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР), подтверждающее соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства Объекта, а также допустимость размещения Объекта на Земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает Застройщику право осуществлять строительство Объекта.

1.11. **Заключение о соответствии (ЗОО)** – документ, который подтверждает соответствие



построенного Объекта требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности Объекта приборами учета используемых энергетических ресурсов.

1.12. **Разрешение на ввод Объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства Объекта в полном объеме в соответствии с Разрешением на строительство Объекта, проектной документацией, а также соответствие построенного Объекта требованиям к строительству объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения Разрешения на строительство Объекта градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

1.13. **Кадастровый инженер** - физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров, уполномоченное осуществлять кадастровые работы в отношении объектов капитального строительства.

1.14. **Регистрирующий орган** – орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по месту нахождения Объекта и на дату заключения Договора именуемый Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве.

1.15. **Цена Договора** – означает цену передаваемого Покупателю Объекта и Земельного участка, подлежащую оплате Покупателем в соответствии с условиями настоящего Договора.

2. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

2.1. В соответствии с условиями настоящего Договора Продавец обязуется после завершения строительства передать в общую долевую собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного комбинированного фонда «Рябовская мануфактура – Ликвидные офисы» Объект, а Покупатель обязуется принять и оплатить Объект, соответствующий характеристикам, приведенным в п. 1.1 и 1.2 Договора и в Приложениях 1-3 к настоящему Договору и Земельный участок, описанный в п. 1.5 Договора, в оговоренные настоящим Договором сроки.

2.2. Срок передачи Объекта и Земельного участка от Продавца Покупателю установлен п. 5.1 Договора, но в любом случае не позднее 31 декабря 2028 г.

2.3. Продавец имеет право однократно изменить срок передачи Покупателю Объекта и Земельного участка, не более чем на шесть месяцев, направив Покупателю соответствующее уведомление.

2.4. Продавец обязуется осуществить все необходимые действия для регистрации права собственности Продавца на Объект и в оговоренные настоящим Договором сроки и на его условиях передать в собственность Покупателя Объект и Земельный участок.

2.5. Указанные в п. 1.1. и п. 1.2. Договора и в Приложениях 1 – 3 к Договору технико-экономические показатели (далее «ТЭПы»), являются ориентировочными и подлежат корректировке по



результатам обмера построенного Объекта, осуществляемого кадастровыми инженерами.

2.6. В случае отличия фактических параметров Объекта от указанных в Договоре, Сторонами заключается Дополнительное соглашение с указанием уточненных параметров Объекта, включая присвоенный Объекту кадастровый номер.

2.7. Продавец обязуется уведомить Покупателя о государственной регистрации права собственности Продавца на Объект и о готовности заключить Дополнительное соглашение, указанное в п. 2.6 Договора, в течение 20 (Двадцати) рабочих дней с даты такой регистрации путем направления письменного уведомления в порядке, предусмотренном в Статье 9 настоящего Договора. Указанное уведомление должно содержать информацию о дате, времени и адресе помещения, в котором будет подписываться Дополнительное соглашение к настоящему Договору, а также перечень документов, подлежащих предоставлению Покупателем Продавцу для подачи в Регистрирующий орган, требуемых для осуществления государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект и Земельный участок. Стороны обязуются заключить Дополнительное соглашение, указанное в настоящем пункте Договора, в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты исполнения Продавцом обязанности по уведомлению Покупателя о готовности заключить Дополнительное соглашение.

2.8. Стороны в день заключения Дополнительного соглашения, указанного в п. 2.6 настоящего Договора, предоставляют друг другу подлинные экземпляры решений органов управления Сторон об одобрении настоящей сделки купли-продажи (или справок, подтверждающих отсутствие необходимости в таком одобрении); копии документов, подтверждающих полномочия подписантов настоящего Договора и дополнительных соглашений к нему, удостоверенные соответствующей Стороной. Покупатель в день подписания Дополнительного соглашения, указанного в п. 2.6 Договора, обязуется предоставить Продавцу документы, необходимые для государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект и Земельный участок.

3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. Передать Объект и Земельный участок в собственность Покупателя в соответствии с условиями настоящего Договора. Указанное обязательство Продавца является встречным обязательством по отношению к обязательствам Покупателя, указанным в пп. 3.2.1, настоящего Договора;

3.1.2. Передать Покупателю Объект и Земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.1.3. В течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств, установленных пп. 3.2.1 и пп. 3.2.3 настоящего Договора, подать в Регистрирующий орган документы, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода к Покупателю права



собственности на Объект и Земельный участок. Указанное обязательство Продавца является встречным обязательством по отношению к обязательствам Покупателя, указанным в пп. 3.2.1, 3.2.3 настоящего Договора.

3.1.4. Исполнять иные обязательства, установленные настоящим Договором.

3.2. Покупатель обязуется:

3.2.1. Оплатить Продавцу Цену Договора в соответствии со Статьей 4 настоящего Договора.

3.2.2. Принять от Продавца Объект и Земельный участок по Акту приема-передачи в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором;

3.2.3. Одновременно с подписанием Дополнительного соглашения к настоящему Договору об определении окончательной точной площади Объекта, указанного в п. 2.6 Договора, в соответствии с п. 2.8 настоящего Договора предоставить Продавцу все документы, необходимые для оформления перехода к Покупателю права собственности на Объект и Земельный участок и осуществить в полном объеме все платежи, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю;

3.2.4. Подписать Дополнительное соглашение к настоящему Договору в порядке и на условиях, установленных в п. 2.7 настоящего Договора.

4. ЦЕНА ДОГОВОРА И УСЛОВИЯ ОПЛАТЫ

4.1. Цена настоящего Договора составляет рублей 00 копеек, в том числе:

4.1.1. Цена Объекта в сумме рублей 00 копеек, в том числе НДС рублей;

4.1.2. Цена Земельного участка в сумме лей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Указанная в п. 4.1. Цена Договора рассчитывается как с

4.2.1. Стоимость Объекта, указанная в п. 4.1.1. Договора включает в себя также стоимость 100% помещений, являющихся являющиеся местами общего пользования (МОПы), техническими и служебными помещениями, иными непродаваемыми помещениями.

4.3. Цена настоящего Договора, указанная в п. 4.1. является ориентировочной и подлежит уточнению в случае отклонения параметров Объекта от указанных в Договоре, что предусмотрено п. 2.6. Уточнение цены осуществляется в соответствии с порядком определения Цены Договора, указанной в п. 4.2.



4.4. Покупатель оплачивает Продавцу цену настоящего Договора по платежным реквизитам, указанным в ст.13 настоящего Договора единовременно или частями до «31» декабря 2028 г. , но не позднее даты передачи Объекта и Земельного участка от Продавца Покупателю. Реквизиты могут быть изменены Сторонами, о чем Стороны обязуются уведомить друг друга своевременно.

4.5. В случае, если при уточнении Цены Договора в соответствии с положениями п. 4.3. настоящего Договора общая сумма денежных средств, перечисленных Покупателем Продавцу в счет оплаты Цены Договора превысит уточненную Цену Договора, Продавец обязуется вернуть разницу путем перечисления денежных средств на расчетный счет Покупателя в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 2.6 настоящего Договора. В случае, если при уточнении Цены Договора в соответствии с положениями п. 4.3. настоящего Договора общая сумма денежных средств, перечисленных Покупателем Продавцу в счет оплаты Цены Договора будет менее уточненной Цены Договора, Покупатель обязуется перечислить недостающую сумму на расчетный счет Продавца в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору в соответствии с п. 2.6 настоящего Договора.

4.6. Датой исполнения условия об оплате Цены Договора Стороны считают дату зачисления денежных средств на расчетный счет Продавца. При оплате Цены Договора иным способом, согласованным Сторонами, датой исполнения условия об оплате Цены Договора Стороны считают дату, согласованную Сторонами в соответствующем дополнительном соглашении к настоящему Договору.

5. ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Продавец обязуется передать, а Покупатель принять Объект и Земельный участок по Акту приема-передачи после подписания Сторонами Дополнительного соглашения к настоящему Договору об определении окончательной точной площади Объекта в соответствии с условиями п. 2.6 настоящего Договора и полной оплаты Покупателем Цены Договора и иных платежей, в том числе в соответствии с условиями п. 4.5 настоящего Договора в срок не позднее 31.12.2028 г.

В течение 5 (пяти) рабочих дней с даты наступления событий, указанных в первом абзаце настоящего пункта Договора, Продавец направляет Покупателю уведомление о необходимости приемки Объект и Земельный участок. Покупатель обязан в день и час, указанные в уведомлении, явиться (или обеспечить явку своего уполномоченного представителя) по месту нахождения Объекта и Земельного участка для подписания Акта приема-передачи.

5.2. Объект подлежит передаче Покупателю в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора. Описание состояния Объекта при передаче Покупателю изложено в Приложении 1 к настоящему Договору.



В случае, если характеристики Объекта не будут соответствовать характеристикам, указанным в настоящем Договоре, к моменту подписания Акта приема-передачи Объекта и Земельного участка, Покупатель имеет право потребовать от Продавца устранения недостатков в разумный срок.

Объект передается Покупателю свободным от обременений в пользу третьих лиц.

5.3. С момента подписания Акта приема-передачи в порядке, установленном в п. 5.1. настоящего Договора, Продавец считается исполнившим обязательство по передаче Объекта и Земельного участка, а Покупатель считается исполнившим обязательство по приемке Объекта и Земельного участка.

Риск случайной гибели или порчи Объекта и Земельного участка переходит к Покупателю с момента подписания Акта приема-передачи в порядке, установленном настоящим Договором, если иное прямо не предусмотрено условиями настоящего Договора.

Бремя содержания Объекта и Земельного участка, переходит к Покупателю с момента передачи Объекта и Земельного участка, в соответствии с п.5.1 настоящего Договора по Акту приема-передачи, если иное прямо не предусмотрено условиями настоящего Договора.

6. РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ

6.1. Право собственности на Объект и Земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации Регистрирующим органом в Едином государственном реестре недвижимости права собственности Покупателя на Объект и Земельный участок.

6.2. По соглашению Сторон, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты исполнения Покупателем своих обязательств по оплате Цены Договора и иных платежей в полном объеме, исполнения п.4.5. Договора и обязательств по предоставлению Продавцу документов, необходимых для регистрации права собственности Покупателя на Объект и Земельный участок, Продавец обязуется подать в Регистрирующий орган документы, требуемые для осуществления государственной регистрации перехода к Покупателю права собственности на Объект и Земельный участок. Продавец обязан исполнить указанное в настоящем пункте Договора обязательство только при условии исполнения Покупателем встречных обязательств и вправе, в случае нарушения Покупателем встречных обязательств, увеличить срок подачи документов на регистрацию пропорционально сроку просрочки исполнения Покупателем встречных обязательств.

6.3. В соответствии с положениями действующего налогового законодательства Российской Федерации Покупатель несет расходы по оплате государственной пошлины, подлежащей уплате за совершение регистрационных действий Регистрирующим органом, связанных с переходом права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю. Каждая из Сторон самостоятельно несет расходы на подготовку документов, необходимых от каждой из Сторон, для осуществления государственной регистрации перехода права собственности на Объект и Земельный участок от Продавца к Покупателю.



7. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ СТОРОН

7.1. Заверения и гарантии Продавца:

7.1.1. Продавец является юридическим лицом, должным образом зарегистрированным и законно созданным, и осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.1.2. Продавец имеет все реквизиты юридического лица, законную и полную правоспособность и полномочия заключать настоящий Договор, иметь по нему права и исполнять обязанности. Продавец подтверждает, что настоящий Договор составляет юридически обязывающий документ, подлежащий исполнению Продавцом в соответствии с его положениями.

7.1.3. Для заключения и исполнения настоящего Договора не требуется никаких разрешений, согласий, согласований, одобрений со стороны государственных органов или третьих лиц, которые не были получены Продавцом до даты подписания настоящего Договора.

7.1.4. На дату заключения настоящего Договора не имеется никаких исков, поданных против Продавца, не ведется никаких судебных процессов, в т.ч. отложенных, в отношении Продавца, которые касаются или влияют, или могут повлиять на интересы Покупателя в качестве приобретателя Объекта и Земельного участка.

7.1.5. Продавец гарантирует, что:

- заключение настоящего Договора не запрещено и не ограничено учредительными документами Продавца;

- Продавец не является стороной никакого соглашения, которое он не может исполнить в течение срока строительства Объекта, что может привести к неплатежеспособности или несостоятельности Продавца;

- не заключено никакого существенного соглашения, способного повлиять на права и обязанности Продавца по настоящему Договору, заключенного иначе, нежели в качестве сделки на рыночных условиях;

- не заключено никакого существенного соглашения, договоренности или обязательства, ограничивающего свободу Продавца на заключение настоящего Договора;

- информация о Земельном участке и Объекте является верной и точной во всех существенных отношениях.

7.1.6. Продавец гарантирует, что Объект и Земельный участок никому не продан, не подарен, не обещан к продаже или аренде (в том числе по предварительному договору), на дату передачи Покупателю не будет находиться в залоге и/или состоять под арестом, запрещением или иным ограничением права собственности.

7.1.7. Продавец сознает и понимает значение и последствия подписания настоящего Договора, не заблуждается относительно формы Договора, характеристик Объекта и Земельного участка, а также



относительно иных условий Договора. Продавец гарантирует Покупателю, что настоящий Договор заключается им не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, отсутствуют обстоятельства, которые могут быть расценены в качестве неблагоприятных обстоятельств в смысле положений ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствуют обстоятельства, которые могли бы послужить основанием для признания Договора недействительной сделкой либо для применения в отношении него последствий недействительности ничтожной сделки по иным возможным основаниям, а также возможность их появления после заключения настоящего Договора.

7.2. Заверения и гарантии Покупателя:

7.2.1. Покупатель является лицом, должным образом зарегистрированным и законно осуществляющим свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7.2.2. Для заключения и исполнения настоящего Договора не требуется никаких разрешений, согласий, согласований, одобрений со стороны государственных органов или третьих лиц, которые не были получены Покупателем до даты подписания настоящего Договора. Покупатель получил все решения и одобрения, необходимые для заключения настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7.2.3. Покупатель сознает и понимает значение и последствия подписания настоящего Договора, не заблуждается относительно формы Договора, характеристик Объекта и Земельного участка, а также относительно иных условий Договора. Покупатель гарантирует Продавцу, что настоящий Договор заключается им не под влиянием обмана, насилия, угрозы, злонамеренного соглашения, отсутствуют обстоятельства, которые могут быть расценены в качестве неблагоприятных обстоятельств в смысле положений ст. 179 Гражданского кодекса Российской Федерации, отсутствуют обстоятельства, которые могли бы послужить основанием для признания Договора недействительной сделкой либо для применения в отношении него последствий недействительности ничтожной сделки по иным возможным основаниям, а также возможность их появления после заключения Покупателем настоящего Договора.

7.2.4. Покупатель, подписывая настоящий Договор, подтверждает, что Недвижимость приобретается им для целей, не связанной с личным и/или семейным и/или домашним использованием Недвижимости.

7.3. Стороны подтверждают и заверяют, что в отношении них не подано заявление о признании банкротом, что им ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом соответствующей Стороны, и что они сами не планируют обращаться в суд о признании себя банкротом, что они не отвечают признакам неплатежеспособности и/или признакам недостаточности имущества; отсутствуют в отношении них сведения о наличии (отсутствии) судебного акта о признании представителей Сторон недееспособными или ограниченно дееспособными;



отсутствуют в Перечне организаций и физических лиц, в отношении которых имеются сведения об их причастности к экстремистской деятельности или терроризму.

7.4. Стороны подтверждают и заверяют, что установленная Сторонами Цена Договора равноценна рыночной стоимости объектов недвижимости, реализуемых на сравнимых условиях, ее размер не отличается в худшую для Сторон сторону от условия о цене, при котором при сравнимых обстоятельствах совершаются аналогичные сделки.

7.5. С целью подтверждения предоставляемых в настоящей Статье 7 Договора заверений и гарантий Стороны, не позднее 60 дней с даты заключения Договора предоставляют друг другу подлинные экземпляры решений органов управления об одобрении настоящего Договора или подлинные экземпляры справок, подтверждающих отсутствие необходимости в одобрении настоящего Договора в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации; учредительные документы Сторон и документы, подтверждающие полномочия представителей Сторон, подписывающих настоящий Договор (копии, удостоверенные подписями исполнительных органов Сторон и печатями Сторон).

8. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение возложенных на них настоящим Договором обязательств в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и условиями настоящего Договора.

8.2. Продавец, причинивший неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору ущерб Покупателю, обязан возместить Покупателю причиненный ущерб. Продавец не возмещает Покупателю упущенную выгоду.

8.3. Стороны договорились, что в случае наличия материальных претензий со стороны третьих лиц к Покупателю, возникших в следствии неисполнения или ненадлежащего исполнения Продавцом своих обязательств по настоящему Договору, Продавец в течение 10 дней с даты получения от Покупателя документов, подтверждающих наличие обоснованных требований третьих лиц и/или документов подтверждающих оплату штрафных санкций за счет собственных средств ООО «УК «Прагма Капитал» в пользу третьих лиц, Продавец обязан оплатить/компенсировать ООО «УК «Прагма Капитал» указанную сумму, путем перечисления денежных средств в размере, указанном в требовании.

9. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

9.1. Досрочное расторжение Договора возможно в следующих случаях:

9.1.1. По взаимному согласию Сторон путем заключения Сторонами соглашения о расторжении Договора. Возврат фактически внесенных Покупателем в счет расчетов по Договору денежных средств осуществляется Продавцом в рублях в сроки, установленные Сторонами в соглашении о расторжении Договора.

9.1.2. По инициативе Продавца в одностороннем внесудебном порядке:



9.1.2.1. в случае просрочки исполнения Покупателем обязательства по оплате Цены Договора и иных платежей, в соответствии с условиями пп. 4.4. настоящего Договора более, чем на 15 (Пятнадцать) рабочих дней;

9.1.2.2. в случае просрочки исполнения Покупателем обязательства, установленного в п. 4.5 настоящего Договора, более чем на 15 (Пятнадцать) календарных дней.

В случаях, указанных в пп. 9.1.2.1 и в пп. 9.1.2.2 настоящего Договора, Продавец направляет Покупателю уведомление об одностороннем отказе от настоящего Договора. В указанном случае денежные средства, поступившие от Покупателя в счет оплаты Цены Договора на дату одностороннего отказа Продавца от Договора подлежат возврату Продавцом путем перечисления денежных средств на расчетный счет Покупателя, указанный в настоящем Договоре, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения Покупателем уведомления об одностороннем отказе Продавца от Договора;

9.2. Сторонами согласован следующий общий порядок досрочного расторжения Договора в случаях, предусмотренных пп.9.1.2. Договора:

1) Досрочное расторжение осуществляется путем предварительного письменного уведомления об этом Стороны;

2) Сторона-инициатор расторжения Договора направляет другой Стороне уведомление о досрочном расторжении Договора с указанием причины расторжения Договора;

3) Уведомление должно быть направлено заказным письмом с уведомлением о вручении либо с курьером, либо службой экспресс-доставки или телеграммой по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре, либо передано уполномоченному представителю Стороны под подпись;

4) Договор считается расторгнутым со дня получения Стороной указанного уведомления. Днем, подтверждающим получение уведомления Стороной, будет являться дата, указанная в уведомлении о вручении, подтверждающем доставку уведомления о расторжении Договора по адресу Стороны. В случае возврата отправленного уведомления с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения - со дня соответствующей отметки почтовой организации (о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа от его получения), если до наступления указанного события она не получит от другой Стороны опровержения фактов, на которые Сторона-инициатор расторжения Договора ссылается в качестве основания досрочного расторжения Договора, либо другая Сторона не исполнит нарушенное обязательство надлежащим образом. В случае, если уведомление направлено посредством службы экспресс-доставки, Договор считается расторгнутым с даты, указанной в уведомлении о вручении, выданном службой экспресс-доставки и подтверждающем доставку уведомления о расторжении Договора по адресу Стороны, но в любом случае не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления уведомления посредством службы экспресс-доставки.

При расторжении настоящего Договора, в том числе в порядке предусмотренном п. 9.1.2 Договора, Сторонами производится возврат полученного по Договору.



9.3. Договор может быть изменен или дополнен по отдельным статьям на основании двустороннего соглашения. Все изменения и дополнения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью настоящего Договора и считаются действительными, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными лицами Сторон.

9.4. Уступка прав и обязанностей по настоящему Договору Покупателем допускается без согласия Продавца. Запрещена уступка прав и обязанностей Покупателя по настоящему Договору лицу, не осуществляющему предпринимательскую деятельность.

9.5. Несмотря на любые положения настоящего Договора, устанавливающие обратное, если какое-либо постановление, условие или положение настоящего Договора считается, определяется или объявляется в соответствии с судебным решением или иным документом юридически недействительным, незаконным, такая юридическая недействительность не распространяется на остальные условия или положения настоящего Договора и не ослабляет их, и Стороны берут на себя обязательство по изменению, дополнению или замене всех или любых таких юридически недействительных, незаконных положений на положения, имеющие юридическую силу, которые приводят к достижению экономических результатов, максимально приближенных к тем, которые были определены Сторонами прежде, без проведения повторных переговоров в отношении каких-либо условий и положений, предусмотренных настоящим Договором.

9.6. Все названия глав настоящего Договора приведены исключительно для удобства пользования текстом и не должны влиять на толкование статей Договора. Все переговоры, переписка, протоколы и соглашения, предшествовавшие подписанию настоящего Договора и связанные с подготовкой его к подписанию, теряют силу с момента вступления Договора в силу.

9.7. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации. Во всем, что прямо не предусмотрено настоящим Договором стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

9.8. Стороны в пятидневный срок информируют друг друга обо всех изменениях своих юридических, платежных реквизитов и других данных, которые могут повлиять на исполнение настоящего Договора. В случае нарушения этого условия сообщение Стороны по старому адресу или банковским реквизитам будет считаться выполненным в соответствии с Договором.

9.9. Все уведомления и сообщения, направляемые Сторонами в процессе исполнения настоящего Договора, могут направляться по адресам электронной почты, указанным в настоящем Договоре, либо направляться в письменной форме, кроме уведомлений и сообщений, для которых законом или Договором предусмотрена обязательная письменная форма. Уведомления и сообщения, отправляемые по электронной почте, считаются полученными в день их направления по адресу электронной почты Покупателя. Уведомления и сообщения, отправляемые в письменной форме, будут считаться переданными надлежащим образом, если они направлены заказным письмом, по телеграфу, в любом



случае с уведомлением о вручении, службой экспресс-доставки, доставлены лично с получением под подпись любому лицу, принявшему указанное уведомление по адресу Стороны, указанному в настоящем Договоре. В случае возврата отправленного письменного уведомления или сообщения с отметкой организации, осуществлявшей доставку, о выбытии адресата, истечении срока хранения отправления или отказа/уклонения адресата от его получения, Сторона считается извещенной надлежащим образом со дня направления такого уведомления Стороной, направившей уведомление или сообщение. В случае, если уведомление направлено посредством службы экспресс-доставки, уведомление считается полученным в день, указанный в уведомлении о вручении, выданном службой экспресс-доставки и подтверждающем доставку уведомления по адресу Стороны, но в любом случае не позднее 5 (Пяти) рабочих дней с даты направления уведомления посредством службы экспресс-доставки.

9.10. В соответствии с Федеральным законом «О персональных данных» от 27.07.2006 года №152-ФЗ Покупатель, подписывая настоящий Договор, выражает свое согласие Продавцу:

- на обработку любым предусмотренным действующим законодательством способом, с использованием средств автоматизации или без их использования, персональных данных Покупателя, содержащихся в настоящем Договоре или иных документах, предоставленных Покупателем Продавцу, включая документы, удостоверяющие личность, документы юридического лица или индивидуального предпринимателя, для целей исполнения настоящего Договора, ведения клиентской базы, сбора и обработки статистической информации, проведения маркетинговых исследований, иных целей, реализация которых Продавцом прямо предусмотрена действующим законодательством;

- на передачу обозначенных в настоящем пункте персональных данных Покупателя Управляющей организации, а также иным лицам, если такая передача прямо предусмотрена законодательством Российской Федерации.

Настоящее согласие предоставляется Покупателем Продавцу бессрочно.

Покупатель уведомлен и согласен, что данное согласие может быть отозвано только посредством направления соответствующего уведомления в адрес Продавца способом, установленным п. 9.9. настоящего Договора.

9.11. По соглашению Сторон при наличии технической возможности документооборот осуществляется в формате электронного документооборота (далее – «ЭДО») в соответствии с Гражданским кодексом, Федеральным законом от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи», Федеральным законом от 27.07.2006 № 149-ФЗ «Об информации, информационных технологиях и о защите информации», Федеральным законом от 06.12.2011 «О бухгалтерском учете», Приказом Минфина от 05.02.2021 № 14н «Об утверждении Порядка выставления и получения счетов-фактур в электронной форме по телекоммуникационным каналам связи с применением усиленной квалифицированной электронной подписи».



Оператором Системы ЭДО Продавца является АО «Ф «СКБ Контур», правообладатель программы для ЭВМ «Контур.Диадок», свидетельство о государственной регистрации прав от 13.05.2013 № 2013614475. Контур.Диадок внесен в единый реестр российских программ для электронных вычислительных машин и баз данных 29.04.2016, регистрационный номер 532.

Покупатель самостоятельно подключается к оператору ЭДО из числа Операторов ЭДО, отвечающих требованиям, установленным Приказом ФНС России от 08.06.2021 № ЕД-7-26/546@ «Об утверждении требований к оператору электронного документооборота», для чего заключает лицензионный договор с соответствующим Оператором ЭДО на право использования программы для ЭВМ, заключает договор на выдачу Сертификатов с любым аккредитованным по требованиям Закона об электронной подписи Удостоверяющим центром.

Электронный документ, подписанный квалифицированной электронной подписью (далее – «КЭП»), содержание которого соответствует требованиям нормативных правовых актов, равнозначен документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью, должен приниматься Сторонами к учету в качестве первичного учетного документа, использоваться в качестве доказательства в судебных разбирательствах, предоставляться в государственные органы по запросам последних.

Подписание документа КЭП и направление его через систему ЭДО в адрес другой Стороны являются достаточным условием, позволяющим установить, что электронный документ исходит от направившей его стороны. Риск неправомерного подписания электронного документа КЭП несет сторона, отправившая и подписавшая электронный документ. Подписание документов через систему ЭДО фактически свидетельствует о наличии у подписавшего лица полномочий на подписание соответствующих документов от имени стороны.

В случае неподключения Покупателя к Оператору ЭДО в соответствии с настоящим пунктом, счет-фактура и акт сверки подлежат выставлению на бумажном носителе.

9.12. Стороны договорились, что Покупатель имеет право без дополнительного согласия и уведомления Продавца продать Объект и Земельный участок третьим лицам как единое целое, либо по частям – в виде отдельных нежилых помещений и долей в праве собственности на Земельный участок как по договорам купли-продажи будущей недвижимости, так и по договорам купли-продажи объектов недвижимости, на согласованных между Покупателем и третьими лицами условиях. Покупатель в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня заключения указанного договора обязан письменно уведомить Продавца о состоявшейся продаже и направить в адрес Продавца копию соответствующего договора.

10. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ.

10.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, т.е. чрезвычайных и непредотвратимых при данных условиях обстоятельств, возникших после заключения настоящего Договора помимо воли и вне контроля Сторон, которые Стороны не могли ни



предвидеть, ни предотвратить разумными мерами (форс-мажорные обстоятельства). К таким обстоятельствам в том числе относятся: стихийные бедствия (землетрясение, наводнение, ураган), пожар, массовые заболевания (эпидемии), забастовки, военные действия, террористические акты, диверсии.

10.2. В случае возникновения обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) Сторона, для которой создалась невозможность выполнения своих обязательств по Договору, должна в пятидневный срок письменно известить другую Сторону о наступлении вышеуказанных обстоятельств. Если любое из таких обстоятельств непосредственно влияет на исполнение обязательств в срок, обусловленный настоящим Договором, то этот срок по письменному соглашению Сторон соразмерно отодвигается на время действия соответствующего обстоятельства.

10.3. Факт наступления обстоятельств непреодолимой силы должен быть подтвержден заключением соответствующих компетентных органов.

10.4. Если действие обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажорных обстоятельств) сделает невозможным для одной из Сторон исполнение ее обязательств по настоящему Договору в течение более чем двух календарных месяцев, то Стороны незамедлительно вступают в добросовестные переговоры в целях согласования таких изменений к настоящему Договору, которые необходимы для обеспечения способности Сторон к продолжению исполнения своих обязанностей по Договору максимально близким к предусмотренному при заключении Договора образом.

10.5. Стороны пришли к соглашению, что не относится к форс-мажорным обстоятельствам мобилизация, в т.ч. частичная, принятие актов органов государственной власти о введении военного положения, если военное положение не вводится в месте нахождения Недвижимости, любые меры, предпринятые органами государственной власти в связи с распространением противoinфекционных мер (коронавирусной инфекции и др.), а также иные обстоятельства, прямо не влияющие на возможность исполнения Сторонами принятых на себя обязательств и не относящиеся к предпринимательским рискам Сторон.

11. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

11.1. Стороны примут все меры к разрешению споров и разногласий, которые могут возникнуть из настоящего Договора или в связи с ним, путем переговоров.

11.2. Сторонами согласован обязательный претензионный порядок урегулирования споров и разногласий. Срок ответа на претензию составляет 15 (Пятнадцать) календарных дней с даты ее получения.

11.3. В случае если указанные споры и разногласия не могут быть решены путем переговоров, они подлежат разрешению в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в Арбитражном суде г. Москвы.



12. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

12.1. Настоящий Договор составлен и подписан в 2 (Двух) идентичных, имеющих одинаковую юридическую силу экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Любые изменения, дополнительные соглашения и приложения к настоящему Договору являются неотъемлемой частью Договора, если они надлежащим образом заверены подписями представителей обеих Сторон.

13. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН

ПРОДАВЕЦ	ПОКУПАТЕЛЬ
АО «Измеритель» ОГРН: 1027700105806 ИНН: 7726053870 Адрес: 115191, г. Москва, Холодильный пер., д.3, кор.1 ОКПО: 00226418 Банковские реквизиты: р/с: 40702810300110780940 в: филиал «Корпоративный» АО «Совкомбанк» к/с: 30101810445250000360 БИК: 044525360 Тел.+7 (903) 759-12-72 Эл. Почта: beresneva@tovarishestvo.com	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прагма Капитал» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом комбинированным «Рябовская мануфактура – Ликвидные офисы» ОГРН 1067746469658 ИНН 7718581523 Адрес: 172200, Тверская область, Селижаровский район, пгт. Селижарово, ул. Ленина, д. 3а Банковские реквизиты: р/с 407018102000000007119 в Банк ГПБ (АО), г. Москва к/с 301018102000000000823 БИК 044525823 Тел.+7 (495) 902-63-71 Факс +7 (495) 902-63-71 Эл. почта info@pragmacapital.ru
Генеральный директор _____/ Закирья И.Н. / м.п.	Генеральный директор _____/ А. А. Мамаев / м.п.



**Приложение 1 к Договору купли-продажи будущего
объекта недвижимости и земельного участка № БР-01-04-
26 от "23" апреля 2026 г.**

Описание и технико-экономические показатели Объекта

№ п/п	Наименование	Показатель
1	Наименование Объекта	Административное здание с подземной автостоянкой "Рябов"
2	Адрес Объекта	г. Москва, Холодильный переулок, д.3
3	Кадастровый номер земельного участка	77:05:0001013:3281
4	Градостроительный план земельного участка	ГПЗУ № РФ-77-4-59-3-14-2024-2435-0
5	Экспертиза проекта	Положительное заключение негосударственной экспертизы 77-2-1-2-002406-2026 от 29.01.2026 г.,
6	Кем выдано	Обществом с ограниченной ответственностью «АЙТИКОМ ЭКСПЕРТИЗА» (ОГРН 5137746118516, ИНН 7714921761)
7	Проектная документация	Проектная документация № 06-23-73-Р/1-СП
8	Кем разработана	ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТРОЙКАПИТАЛ», ОГРН 1147746619680, ИНН 7715433661
9	Разрешение на строительство	Разрешение на строительство № 77-05-0225980-2026 от 16.02.2026 г., выданное КОМИТЕТОМ ГОСУДАРСТВЕННОГО СТРОИТЕЛЬНОГО НАДЗОРА ГОРОДА МОСКВЫ (МОСГОССТРОЙНАДЗОР)
10	Площадь земельного участка, кв.м	1 718,00
11	Площадь застройки, кв.м	1 369,40
12	Строительный объем, куб.м	109 402,62
13	в том числе	
14	Наземный, куб.м	87 724,61
15	Подземный, куб.м	21 678,01
16	Количество надземных этажей	13
17	Количество подземных этажей	3
	Количество машино-мест	55
18	Площадь Объекта*, кв.м	22 496,85
19	Общая площадь помещений**, кв.м	21 677,64
20	в том числе	
21	подземных этажей, кв.м	4 198,16
22	Надземных этажей, кв.м	19 110,23
23	Общая площадь парковки, кв.м	2 718,71

Состояние Объекта при передаче Покупателю

1	Внутренние стены и перегородки выполняются из силикатных пазогребневых перегородочных плит
2	Устанавливается входная дверь (по дизайну застройщика)
3	Устанавливаются приборы отопления (радиаторы)
4	Осуществляется ввод кабеля телекоммуникации в помещение (интернет);
5	Устанавливаются индивидуальные приборы учета ХВС, ГВС, электрический щит



Прочие условия

Покупатель уведомлен, что после подписания Акта доступа или Акта приема-передачи Объекта и Земельного участка, допускаются временные незначительные ограничения работы систем кондиционирования и приточно-вытяжной вентиляции Объекта на период до даты завершения покупателями помещений в Объекте работ по отделке данных помещений, а также работ по оборудованию в помещениях внутренних инженерных систем, вызванные проведением вышеуказанных работ, и подтверждает, что не имеет претензий, связанных с указанным обстоятельством.

* по разрешению на строительство

** в соответствии с проектной документацией

Продавец

Покупатель

Генеральный директор АО "Измеритель"

Генеральный директор ООО УК "Прагма Капитал"
ДУ ЗПИФ комбинированным "Рябовская
мануфактура - Ликвидные офисы"

И.Н. Закирья

А.А. Мамаев



Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Москве

полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 22.04.2026, поступившего на рассмотрение 22.04.2026, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:	77:05:0001013:3281		
Номер кадастрового квартала:	77:05:0001013		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.11.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	Российская Федерация, город Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Даниловский, переулок Холодильный, земельный участок 3/1		
Площадь:	1718 +/- 15		
Кадастровая стоимость, руб.:	132433524.66		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	77:05:0001002:5573		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	77:05:0001013:26		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг; 4.1 - Деловое управление; 4.9 - Служебные гаражи		
Сведения о кадастровом инженере:	Алексахина Анна Сергеевна, СНИЛС 140-449-120 27, договор на выполнение кадастровых работ от 11.07.2023 № КУ-417-07.2023, дата завершения кадастровых работ: 15.11.2023		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
	Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443		
	Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027		



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, сельскохозяйственного угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения, публичного сервитута		Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-6.334 от 18.01.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", вид/наименование: Зона регулирования застройки № 1, тип: Зоны охраны объектов культурного наследия, решения: 1. дата решения: 07.07.1998, номер решения: 545, наименование ОГВ/ОМСУ: Правительство Москвы 2. дата решения: 03.11.2020, номер решения: 713, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:05-8.37 от 24.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1012 от 30.11.2018, вид/наименование: Территория культурного слоя "Даниловской слободы", XVI-XVII вв. н.э., тип: Территория объекта культурного наследия, дата решения: 30.11.2018, номер решения: 1012, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 77:01-8.1791 от 01.02.2024, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017, вид/наименование: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)", дата решения: 14.11.2017, номер решения: 885, наименование ОГВ/ОМСУ: Департамент культурного наследия города Москвы	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственным органом власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 77:05:0001013:88. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.11.2023; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 21.11.2023; реквизиты документа-основания: приказ	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
		Департамента культурного наследия города Москвы от 30.11.2018 № 1012 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.03.2024; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы. Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки:		Ерохова Ольга Валентиновна	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6
Всего листов выписки: 12			
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Акционерное общество "ИЗМЕРИТЕЛЬ", ИНН: 7726053870
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 77:05:0001013:3281-77/051/2023-1 21.11.2023 14:13:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

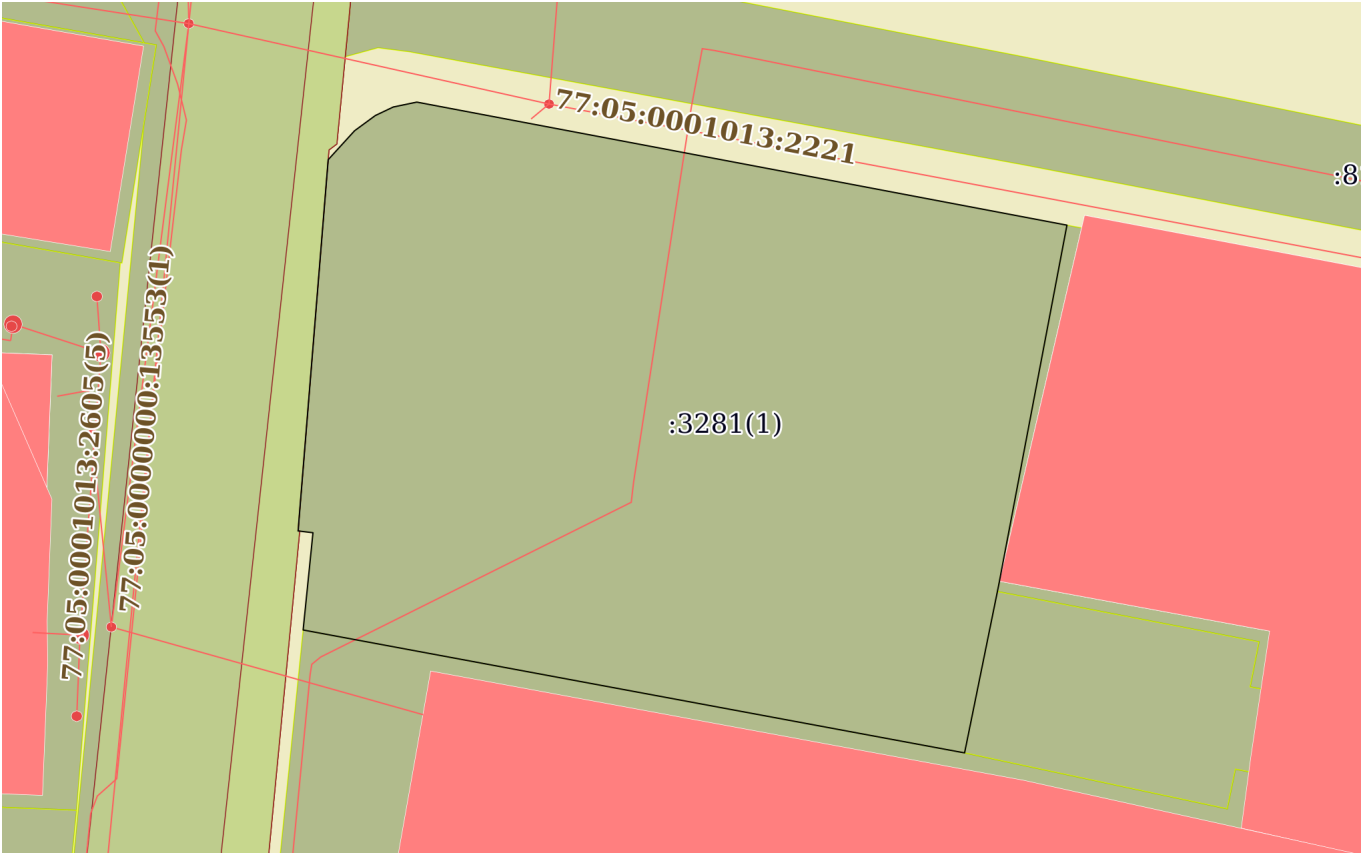
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:500

Условные обозначения:

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	3°48.8´	0.15	данные отсутствуют	77:05:0001013:88(1)	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	4°38.2´	24.37	данные отсутствуют	77:05:0001013:88(1)	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	42°22.6´	2.63	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	53°43.7´	1.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	64°35.5´	1.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	78°12.2´	1.61	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	100°43.4´	9.4	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	100°42.5´	19.43	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	100°44.3´	15.51	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	190°44.5´	16.2	данные отсутствуют	77:05:0001013:3378	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
11	1.1.11	1.1.12	189°27.7´	0.12	данные отсутствуют	77:05:0001013:3378	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
12	1.1.12	1.1.13	190°43.7´	7.74	данные отсутствуют	77:05:0001013:3378	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
13	1.1.13	1.1.14	190°18.3´	0.22	данные отсутствуют	77:05:0001013:3378	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
14	1.1.14	1.1.15	191°18.6´	0.71	данные отсутствуют	77:05:0001013:3378	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
15	1.1.15	1.1.16	191°29.6´	11.04	данные отсутствуют	77:05:0001013:3379	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1
16	1.1.16	1.1.17	280°31.8´	45.09	данные отсутствуют	77:05:0001013:3380	115191, Г.МОСКВА, ПЕР. ХОЛОДИЛЬНЫЙ, Д.3, К.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 6		Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159							
Кадастровый номер:				77:05:0001013:3281			
1	2	3	4	5	6	7	8
17	1.1.17	1.1.18	5°46.8`	6.55	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	276°50.6`	1.01	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	8°44.8`	0.13	данные отсутствуют	77:05:0001013:88(1)	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.1	3°34.6`	0.32	данные отсутствуют	77:05:0001013:88(1)	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	

Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК Москвы				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	4727.4	7951.41	Закрепление отсутствует	0.1
2	4727.55	7951.42	Закрепление отсутствует	0.1
3	4751.84	7953.39	Закрепление отсутствует	0.1
4	4753.78	7955.16	Закрепление отсутствует	0.1
5	4754.8	7956.55	Закрепление отсутствует	0.1
6	4755.37	7957.75	Закрепление отсутствует	0.1
7	4755.7	7959.33	Закрепление отсутствует	0.1
8	4753.95	7968.57	Закрепление отсутствует	0.1
9	4750.34	7987.66	Закрепление отсутствует	0.1
10	4747.45	8002.9	Закрепление отсутствует	0.1
11	4731.53	7999.88	Закрепление отсутствует	0.1
12	4731.41	7999.86	Закрепление отсутствует	0.1
13	4723.81	7998.42	Закрепление отсутствует	0.1
14	4723.59	7998.38	Закрепление отсутствует	0.1
15	4722.89	7998.24	Закрепление отсутствует	0.1
16	4712.07	7996.04	Закрепление отсутствует	0.1
17	4720.31	7951.71	Закрепление отсутствует	0.1
18	4726.83	7952.37	Закрепление отсутствует	0.1
19	4726.95	7951.37	Закрепление отсутствует	0.1
20	4727.08	7951.39	Закрепление отсутствует	0.1
1	4727.4	7951.41	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление от 07.07.1998 № 545 выдан: Правительство Москвы ; распоряжение от 03.11.2020 № 713 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель установлен в соответствии с: Постановлением Правительства Москвы № 545 от 07.07.1998, Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Реестровый номер границы: 77:01-6.334; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона регулирования застройки № 1; Тип зоны: Зоны охраны объектов культурного наследия	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 30.11.2018 № 1012 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель утвержден: Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 1012 от 30.11.2018; Реестровый номер границы: 77:05-8.37; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория культурного слоя "Даниловской слободы", XVI-XVII вв. н.э.; Тип зоны: Территория объекта культурного наследия	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443
Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ
РОСКАДАСТР
Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027

полное наименование должности

инициалы, фамилия



Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 6	Всего листов выписки: 12
22.04.2026г. № КУВИ-001/2026-55651159			
Кадастровый номер:		77:05:0001013:3281	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 14.11.2017 № 885 выдан: Департамент культурного наследия города Москвы; Содержание ограничения (обременения): Режим использования земель/требования к градостроительным регламентам утверждены в соответствии с Приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 885 от 14.11.2017; Реестровый номер границы: 77:01-8.1791; Вид объекта реестра границ: Территория объекта культурного наследия; Вид зоны по документу: Территория выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)"	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 83997148184797998005552191040001978443 Владелец: ПУБЛИЧНО-ПРАВОВАЯ КОМПАНИЯ РОСКАДАСТР Действителен: с 24.12.2025 по 19.03.2027	инициалы, фамилия





Документ подписан и передан через оператора ЭДО АО «ПФ «СКБ Контур»

	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
Подписи отправителя:	 ООО "УК "ПРАГМА КАПИТАЛ" Мамаев Андрей Александрович ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02253A9F00AEB36B9744B38F7B1B3E4CC0 с 09.12.2025 12:29 по 09.03.2027 12:29 GMT+03:00	23.04.2026 13:29 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа
Подписи получателя:	 АО "ИЗМЕРИТЕЛЬ" ЗАКИРЬЯ ИЗЕТ НАРИМАНОВИЧ ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	026C17A200AAB301964AAA9C572F4665D4 с 05.12.2025 12:40 по 05.03.2027 12:40 GMT+03:00	23.04.2026 14:44 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа