

## РЕШЕНИЕ О ВЫПУСКЕ ЦИФРОВЫХ ФИНАНСОВЫХ АКТИВОВ

Настоящее решение о выпуске цифровых финансовых активов (далее – «Решение о выпуске») принято в соответствии с Федеральным законом от 31.07.2020 N 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» и является предложением указанного ниже лица (далее – «Эмитент») приобрести выпускаемые им цифровые финансовые активы (далее – «ЦФА») на условиях, предусмотренных Решением о выпуске.

### 1. Сведения об Эмитенте

Полное наименование	Индивидуальный предприниматель Винницкий Андрей Владимирович	
Место жительства	109044 г. Москва, 3-й Крутицкий переулок, д.13, кв. 90	
Сведения о государственной регистрации	дата регистрации	14.03.2019
	регистрарующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве
	ОГРНИП	319774600166137
Сведения об Эмитенте, сайт Эмитента в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	Основным направлением деятельности Эмитента является Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления. <a href="http://www.yarfintrast.ru">www.yarfintrast.ru</a>	

### 2. Сведения об операторе информационной системы, в которой осуществляется выпуск ЦФА (далее – «Оператор»)

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Системы распределенного реестра»	
Адрес юридического лица	121099, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Арбат, ул. Композиторская, д. 17, эт./пом. 7/1, ком. 11-17	
Сведения о государственной регистрации	дата регистрации	04.05.2021
	регистрарующий орган	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

	основной государственный регистрационный номер	1217700216360
Сведения о сайте Оператора в информационно- телекоммуникационной сети «Интернет»	<a href="http://www.masterchain.ru/">http://www.masterchain.ru/</a>	

### 3. Сведения о выпускаемых ЦФА

Вид и объем прав, удостоверенных ЦФА	1 (Один) ЦФА предоставляет обладателю соответствующего ЦФА право требовать от Эмитента уплаты денежных средств в размере 101 330 российских рублей.
Дата погашения	Эмитент осуществляет полное исполнение обязательства, удостоверенного ЦФА 31.05.2024 г.
Способ расчетов при погашении	Прямые (внесистемные) расчеты. Реквизиты обладателя ЦФА для погашения должны быть сообщены Эмитенту посредством направления их на адрес электронной почты: <a href="mailto:vinnitsky_mchs@mail.ru">vinnitsky_mchs@mail.ru</a> , с темой письма «Реквизиты для погашения выпуска ЦФА Пилот_ФинТех».
Порядок исполнения обязательства, удостоверенного ЦФА. Порядок погашения записи о ЦФА.	Частичное или досрочное исполнение обязательства, удостоверенного ЦФА, не предусмотрено. Исполнение обязательства, удостоверенного ЦФА, а также погашение записи о ЦФА осуществляются в порядке, предусмотренном пунктом 13.4 Правил.
Сведения об обеспечении выпуска ЦФА	Способ обеспечения: залог недвижимого имущества. Собственник предмета обеспечения: Эмитент. Описание залога: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) от 04.03.2024 (приложение №1 Решения о выпуске). Объем обязательств, обеспеченных залогом: любые денежные требования владельца ЦФА к эмитенту ЦФА, возникающие из Решения о выпуске или в связи с ним.

	<p>Условия обеспечения: определены Приложениями № 2-3 к настоящему Решению о выпуске.</p> <p>Настоящее Решение о выпуске содержит оферту управляющего залогом заключить договор управления залогом на условиях, указанных в Приложении № 3. Оферта, подписанная управляющим залогом, размещена на сайте Эмитента.</p> <p>Выражение воли приобрести ЦФА является акцептом оферты на заключение договора управления залогом (Приложение № 3 к Решению о выпуске).</p>
Ограничение оснований и (или) размера ответственности Эмитента	Ограничение оснований и (или) размера ответственности Эмитента отсутствует.
Последствия приобретения ЦФА Эмитентом	В случае если Эмитент становится обладателем ЦФА, записи о таких ЦФА не подлежат погашению с учетом положений, предусмотренных частью 4 статьи 4 Федерального закона от 31.07.2020 N 259-ФЗ «О цифровых финансовых активах, цифровой валюте и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».
Ограничение вторичного обращения	Вторичное обращение ЦФА настоящего выпуска запрещено.

#### 4. Сведения о выпуске ЦФА

Наименование выпуска	Пилот_ФинТех
Характер оферты	Размещенное на сайте Оператора Решение о выпуске признается индивидуальной офертой Эмитента, которая адресована ИП Ершову Александру Евгеньевичу (ИНН: 640201601109), под условием акцепта оферты на заключение договора управления залогом (Приложение № 3 к Решению о выпуске).
Способ оплаты выпускаемых ЦФА	Прямые (внесистемные) расчеты. Реквизиты Эмитента:

	<p>Расчётный счёт: 40802810020000131955</p> <p>Название банка: ООО "Банк Точка"</p> <p>БИК: 044525104</p> <p>Корреспондентский счёт: 30101810745374525104</p> <p>Наименование: Индивидуальный предприниматель Винницкий Андрей Владимирович</p> <p>ИНН: 503116087176</p> <p>В случае изменения Эмитентом реквизитов, актуальные реквизиты размещаются на сайте Эмитента не позднее дня изменения реквизитов.</p>
Порядок заключения и исполнения договоров о приобретении ЦФА	Договоры о приобретении ЦФА заключаются в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 10.21 – 10.41 Правил, и исполняются в порядке и на условиях, предусмотренных пунктами 10.46 – 10.50 Правил.
Цена приобретения ЦФА	Цена приобретения 1 (Одного) ЦФА составляет 100 000 российских рублей.
Количество выпускаемых ЦФА, при достижении которых выпуск прекращается	1 единица
Дата начала размещения выпускаемых ЦФА путем заключения договоров об их приобретении	27.04.2024
Условия, при наступлении которых выпуск ЦФА признается состоявшимся (завершенным)	Заключение договоров о приобретении ЦФА в отношении не менее чем 1 ЦФА в срок не позднее 24.05.2024 при условии внесения в ЕГРН в отношении объекта с кадастровым номером 23:43:0118001:19255 записи о залоге, раздел «залогодержатель» которой будет содержать сведения об управляющем залогом - ООО «ЯФТ СИСТЕМА» (ИНН: 7730252010).
Указание на	Не применяется.

использование для выпуска ЦФА сделок, предусматривающих исполнение сторонами возникающих из них обязательств при наступлении определенных обстоятельств без направленного на исполнение обязательств отдельно выраженного дополнительного волеизъявления сторон путем применения информационных технологий	
--	--

Приложение:

1. Выписка из ЕГРН от 04.03.2024 (кадастровый номер объекта 23:43:0118001:19255).
2. Условия Договора залога.
3. Оферта управляющего залогом на заключение Договора управления залогом.

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	23:43:0118001:19255

**Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости**

Номер кадастрового квартала	23:43:0118001
Дата присвоения кадастрового номера	28.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер	Данные отсутствуют
Местоположение	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Конгрессная, д. 41, корпус № 1, пом. 119
Площадь, м <sup>2</sup>	2.6
Номер, тип этажа	Подвал -1
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Вид жилого помещения	Данные отсутствуют
Кадастровая стоимость, руб	132436.88
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости	23:43:0118001:18776
Виды разрешенного использования	Данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере	Чупахин Алексей Александрович
Сведения о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	Данные отсутствуют
Сведения о правопритязаниях	Данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования	Данные отсутствуют



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	23:43:0118001:19255
Статус записи об объекте недвижимости	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки	Данные отсутствуют
Получатель выписки	Винницкий Андрей Владимирович

## Сведения о зарегистрированных правах

Сведения о правах	<p>Правообладатель (правообладатели): Винницкий Андрей Владимирович, 12.02.1982, Российская Федерация, СНИЛС 180-279-399 91, Паспорт гражданина Российской Федерации 74 03 444431 выдан 24.02.2004 УВД города Ноябрьска Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области</p> <p>Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность, 23:43:0118001:19255-23/226/2023-1, 06.09.2023</p> <p>Документы-основания: Односторонний акт приема-передачи объекта долевого строительства 29.08.2023</p> <p>Дата, номер и основание государственной регистрации перехода (прекращения) права: Право на недвижимость действующее</p> <p>Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: Данные отсутствуют</p> <p>Заявленные в судебном порядке права требования: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права: Данные отсутствуют</p> <p>Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя: Данные отсутствуют</p>
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Не зарегистрировано



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024

Вид объекта	Помещение
Кадастровый номер	23:43:0118001:19255

Сведения из Росреестра, предоставленные из ЕГРН для формирования документа, заверены электронной подписью Росреестра. Сам документ заверен электронной подписью Минцифры. Пересылайте документ только с файлом подписи Минцифры в формате sig. Иначе он потеряет юридическую силу



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 647faeb61af1ed9cbd28787f9ab4397e  
Владелец: Росреестр  
Действителен: с 18.04.2023 по 11.07.2024



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ  
ПОДПИСЬЮ

Сертификат: ca26ac9cfdddc367138516347a11f106  
Владелец: Минцифры России  
Действителен: с 10.01.2023 по 04.04.2024



**Договор залога недвижимости  
к Решению о выпуске ЦФА от \_\_\_\_ . \_\_\_\_ 2024 г.**

город Москва

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2024 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «ЯФТ СИСТЕМА»** (далее - ООО «ЯФТ СИСТЕМА»), ИНН: 7730252010, ОГРН: 1197746428780, КПП: 773001001, адрес юридического лица: 121059, город Москва, улица Брянская, дом 5, эт. 8, пом. I, ком.5, в лице **генерального директора Винницкого Андрея Владимировича**, действующего на основании Устава, Протокола № 1 Общего собрания Учредителей ООО «ЯФТ Система», Приказа № 1 «О вступлении в должность генерального директора» от 05 июля 2019 года, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) 8-963-772-19-55, адрес эл. почты: tomilovfinance@gmail.com, действующее в лице обладателей цифровых финансовых активов выпуска Пилот\_ФинТех (решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru)), именуемое в дальнейшем «**Залогодержатель**» и/или «**Сторона-1**», с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель **Винницкий Андрей Владимирович** (далее - ИП Винницкий Андрей Владимирович), гражданин РФ, пол: мужской, дата рождения: 12.02.1982 г., место рождения: с. Октябрьское Аламединского района Кыргызстан, ОГРНИП: 319774600166137, ИНН: 503116087176, СНИЛС: 180-279-399 91, , зарегистрированный по адресу: г. Москва, 3-й Крутицкий переулок, д. 13, кв. 90, паспорт: 7403 444431, выдан: УВД города Ноябрьска Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, дата выдачи: 24.02.2004 года, код подразделения: 892-005, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) 8-963-770-18-87, адрес эл. почты: finsaa@mail.ru, именуемый в дальнейшем **Эмитент и/или «Залогодатель»** или «**Сторона-2**», с другой стороны, а совместно именуемые «**Стороны**», заключили настоящий договор (далее - Договор) о нижеследующем:

## **1. Предмет договора**

**1.1.** В соответствии с настоящим Договором Залогодержатель принимает, а Залогодатель передает в залог Залогодержателю объект недвижимого имущества, указанный в п. 1.4. настоящего договора. Залог обеспечивает любые денежные обязательства Эмитента перед владельцами ЦФА, возникающие на основании Решения о выпуске ЦФА (далее – «Решение») возникающие в будущем после заключения настоящего Договора, включая, но не ограничиваясь, обязательствами, перечисленными в п. 1.3 Договора.

**1.2.** Залог действует до полного исполнения Эмитентом своих обязательств перед Кредитором по Решению о выпуске ЦФА.

**1.3.** Денежные обязательства Эмитента ЦФА перед Владельцем ЦФА включают (но не ограничиваются):

1.3.1. сумму эмиссии (101 330 (Сто одна тысяча триста тридцать) российских рублей), сроком возврата до 31.05.2024 г.,

1.3.2. штрафные санкции, начисленные за просрочку исполнения обязательств,

1.3.3. проценты за пользование чужими денежными средствами,

1.3.4.расходы по взысканию и реализации заложенного имущества,

1.3.5. судебные издержки,

1.3.6.прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Заемщиком Эмитентом по настоящему Договору и/или по Решению о выпуске ЦФА, процедурой обращения взыскания на Объект залога и его реализации, в том числе любые расходы, понесенные Залогодержателем в процессе обращения взыскания на Объект залога во внесудебном порядке.

**1.4.** Залогодатель передает в залог Залогодержателю следующее недвижимое имущество (далее – «**Объект залога**»):

- **помещение**, общей площадью – 2,6 (Две целых и шесть десятых) кв.м, расположенное на минус 1 (Первом) (Подвал) этаже по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Конгрессная, д. 41, корпус № 1, пом. 119, **кадастровый номер: 23:43:0118001:19255.**

**1.5.** Стороны пришли к соглашению, что стоимость Объектов залога, указанного в п. 1.4. настоящего Договора, составляет **300 000 (Триста тысяч).**

## **2. Справочная информация об Объекте залога**

**2.1. Объект залога** принадлежит Залогодателю на основании Одностороннего акта приема-передачи объекта долевого строительства от 29.08.2023 г., о чем Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06 сентября 2023 года сделана запись регистрации № 23:43:0118001:19255-23/226/2023-1 (Собственность).

**2.2.** Залогодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора указанное недвижимое имущество никому не продано, не подарено, в споре и под арестом (запрещением) не состоит, не передано в бессрочное пользование.

**2.3.** Залогодатель гарантирует, что сделка по залогу не ущемляет прав никаких третьих лиц, а в случае обращения взыскания на заложенный объект недвижимости, Залогодатель берет на себя ответственность за все последствия, связанные с обращением взыскания, и обязуется освободить Объект залога, в том числе и от любого принадлежащего ему имущества, в течение 5 (Пяти) дней с момента требования Залогодержателя.

## **3. Права и обязанности Сторон**

### **3.1. Залогодатель обязуется**

**3.1.1.** Совместно с Залогодержателем совершить все необходимые действия для государственной регистрации залога, в том числе: подготовить и подписать любые документы необходимые для регистрации залога, подать заявления о регистрации залога в регистрирующий орган (лично или через надлежаще уполномоченного представителя).

**3.1.2.** Залогодатель также обязуется не допускать действий и/или бездействий, направленных на уклонение от регистрации залога или на невозможность государственной регистрации залога. В случае препятствия со стороны Залогодателя в регистрации права залога, на него возлагается обязанность по уплате отдельных штрафных санкций суммой в размере **5 000 (Пять тысяч) рублей 00 копеек за каждый день препятствия регистрации залога.**

**3.1.3.** Не передавать Объект залога в безвозмездное пользование или каким-либо иным образом обременять его имущественными правами третьих лиц без предварительного письменного согласия на то Залогодержателя до полного исполнения обязательств Эмитентом указанных в Решение о выпуске ЦФА.

**3.1.4.** Принимать меры, необходимые для сохранения Объекта залога, включая текущий и капитальный ремонты.

**3.1.5.** В случае возникновения угрозы утраты или повреждения Объекта залога незамедлительно уведомить Залогодержателя.

**3.1.6.** Своевременно оплачивать налоги, сборы, коммунальные и иные платежи, причитающиеся с Залогодателя как с собственника Объекта залога, а также добросовестно исполнять иные обязанности, возникающие у него как у собственника Объекта залога.

**3.1.7.** По требованию Залогодержателя, но не чаще одного раза в квартал, предоставлять Залогодержателю платежные документы, подтверждающие оплату коммунальных услуг.

**3.1.8.** Уведомить Залогодержателя (телеграммой или заказным письмом с уведомлением о вручении) о замене документа, удостоверяющего личность Залогодателя, или внесении изменений в документ, удостоверяющий личность, а также об изменении места жительства, состава семьи, фамилии, а также о других обстоятельствах, способных повлиять на выполнение обязательств по настоящему Договору и Решению о выпуске ЦФА- в десятидневный срок, считая от даты такого изменения.

**3.1.9.** Уведомить Залогодержателя (на адрес электронной почты) в десятидневный срок, считая от даты, когда Залогодатель узнал о возбуждении в отношении себя в соответствии с действующим гражданско-процессуальным законодательством дела особого производства о признании гражданина ограниченно дееспособным или недееспособным, об установлении ошибочностей записей в книгах актов гражданского состояния, о возбуждении в отношении себя других гражданских дел (в т.ч. о банкротстве физического лица), способных повлиять на исполнение обязательств по Договору, а также о возбуждении в отношении себя уголовного дела в соответствии с действующим уголовно-процессуальным законодательством.

### **3.2. Залогодатель имеет право**

**3.2.1.** Владеть и пользоваться Объектом залога в соответствии с его назначением, при условии, что использование не влечет его уничтожения, утраты, существенного повреждения или уменьшения стоимости.

Стороны договорились существенным повреждением или уменьшением стоимости Объекта залога считать сумму равную или превышающую 25% от стоимости Объекта залога, определённую п. 1.4. настоящего Договора. Оценка ущерба определяется на основании заключения независимой экспертной организации.

**3.2.2.** Требовать от Залогодержателя выдачи документов, подтверждающих исполнение денежного обязательства после окончательного и надлежащего исполнения Эмитентом условий Решения о выпуске ЦФА.

**3.2.3.** Не страховать предмет залога.

### **3.3. Залогодержатель обязуется**

**3.3.1.** В случае прекращения настоящего Договора в связи с полным исполнением Эмитентом условий Решения о выпуске ЦФА, в тридцатидневный срок предоставить Залогодателю документ, подтверждающий исполнение Решения о выпуске ЦФА, и предпринять все необходимые меры для снятия залога.

### **3.4. Залогодержатель имеет право**

**3.4.1.** Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания Объекта залога.

**3.4.2.** Требовать от Залогодателя надлежащего использования Объекта залога и принятия

мер, необходимых для его сохранности.

**3.4.3.** Требовать от Залогодателя предоставления документов, подтверждающих полную своевременную оплату налогов, сборов, коммунальных и иных платежей, причитающихся с него как с собственника Объекта залога, но не чаще одного раза в квартал.

**3.4.4.** На удовлетворение своих требований из стоимости Объекта залога преимущественно перед другими кредиторами Залогодателя.

**3.4.5.** Требовать от Залогодателя надлежащего исполнения настоящего Договора.

#### **4. Обращение взыскания на заложенное имущество**

**4.1.** Залогодержатель вправе обратиться с взысканием на Объект залога в следующих случаях:

**4.1.1.** в случае возникновения у Эмитента просроченной задолженности по оплате любых платежей, причитающихся Кредитору на основании Решения о выпуске ЦФА, более чем на 10 (Десять) дней;

**4.1.2.** в случае неисполнения требований настоящего Договора;

**4.1.3.** в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**4.2.** Обращение взыскания на Объект залога и его реализация осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

**4.3.** Обращение взыскания на заложенный по настоящему договору объект возможно только в судебном порядке.

**4.4.** Залог является неделимым, взыскание может быть обращено на весь предмет залога путем продажи с публичных торгов одним лотом за общую продажную цену, установленную по соглашению сторон, а именно **300 000 (Триста тысяч) рублей 00 копеек**.

**4.5.** Требования Залогодержателя из стоимости заложенного имущества удовлетворяются в полном объеме, определяемом к дате фактического удовлетворения, включая сумму эмиссии, штрафные санкции, начисленные за просрочку исполнения обязательств, проценты за пользование займом, расходы по взысканию и реализации заложенного имущества, судебные издержки, и прочие расходы, вызванные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательств Эмитентом по настоящему Договору и/или по Решению о выпуске ЦФА, процедурой обращения взыскания на Объект залога и его реализации.

#### **5. Иные условия**

**5.1.** Термины и понятия, используемые в настоящем Договоре, распространяются на все дополнительные соглашения к нему, если иное не предусмотрено дополнительными соглашениями, а также на приложения к настоящему Договору, при этом термины и понятия, подразумевающие множественное число включают единственное число и наоборот, а слова, подразумевающие один грамматический род, включают любой другой род.

**5.2.** Признание недействительным какого-либо положения настоящего Договора не влечет за собой недействительность любого другого положения и настоящего договора в целом.

**5.3.** Все предварительные соглашения, согласования или заявления, как письменные, так и устные, относительно положений настоящего Договора после заключения настоящего Договора прекращают действие и не имеют силы.

**5.4.** Лица, подписавшие настоящий Договор, подтверждают, что они не ограничены в дееспособности, под опекой, попечительством и патронажем не состоят, по состоянию здоровья могут самостоятельно осуществлять свои права и исполнять обязанности, не страдают заболеваниями, препятствующими осознавать суть подписываемого Договора и обстоятельства его заключения, что у них отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить данный Договор

на крайне невыгодных для сторон условиях. Договор не заключается под влиянием стечения тяжелых для сторон обстоятельств и настоящий Договор не является для них кабальной сделкой.

**5.5.** Залогодатель подтверждает и гарантирует, что не имеет долгов и/или любых иных неисполненных обязательств, которые могут повлечь его банкротство как физического лица в течение ближайшего года, что ему ничего не известно о кредиторах, которые могут обратиться в суд с иском о признании банкротом физического лица, и что он сам не планирует обращаться в суд о признании себя банкротом.

**5.6.** Руководствуясь ст. 211 «Риск случайной гибели имущества» Гражданского кодекса Российской Федерации стороны, пришли к соглашению, что риск случайной гибели или случайного повреждения жилого помещения до полного исполнения обязательств перед Залогодержателем несет Залогодатель.

**5.7.** Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания, залог как обременение возникает с момента государственной регистрации обременения (залога) в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю и действует до полного выполнения сторонами принятых на себя обязательств или возникновения оснований для прекращения залога.

**5.8.** Залог на основании настоящего Договора подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю.

**5.9.** Залогодатель при подписании настоящего договора гарантирует, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним отсутствует запись о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права на закладываемый объект недвижимости без его личного участия, а при наличии указанной записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, действия Залогодателя будут расцениваться как хищение денежных средств, путем предоставления Кредитору заведомо ложных и (или) недостоверных сведений.

**5.10.** Объект залога считается находящимся в залоге у Залогодержателя с момента внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о залоге. Указанное обстоятельство не освобождает стороны настоящего Договора от обязанности совершения всех необходимых действий по регистрации залога на основании настоящего Договора.

**5.11.** Замена предмета залога по настоящему Договору допускается только с письменного согласия Залогодержателя путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору и его государственной регистрации органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**5.12.** Процедура подачи документов, необходимых для государственной регистрации залога вышеуказанного помещения производится под контролем Залогодержателя.

**5.13.** Стороны договорились об электронной подаче Договора залога на государственную регистрацию.

**5.14.** Залогодатель оплачивает все расходы, связанные с заключением настоящего Договора и государственной регистрацией залога недвижимого имущества.

**5.15.** В случае частичного исполнения обеспеченного залогом обязательства, залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения Эмитентом обязательств по Решению о выпуске ЦФА.

**5.16.** Последующий залог без согласия Залогодержателя не допускается.

**5.17.** Залогодатель предупрежден об уголовной ответственности за предоставление заведомо ложных и (или) недостоверных сведений Кредитору и Залогодержателю, что является

мошенничеством в сфере кредитования, то есть хищением денежных средств.

**5.18.** Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путем переговоров. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, Стороны договорились о передаче всех споров на рассмотрение в Арбитражный суд Краснодарского края (выбрана договорная подсудность в порядке ст. 37 АПК РФ).

**5.19.** Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

**5.20.** Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трех) подлинных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

## **6. Подписи Сторон**

**Залогодержатель:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Залогодатель:**

\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

Приложение № 3 к Решению о выпуске ЦФА  
Оферта управляющего залогом  
на заключение Договора управления залогом

Лицам, выражающим волю приобрести  
цифровые финансовые активы  
выпуска Пилот\_ФинТех  
(решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru))

От Общества с ограниченной ответственностью  
«ЯФТ СИСТЕМА» (ИНН: 7730252010)

**Предложение о заключении Договора  
управления залогом (Оферта)\_**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЯФТ СИСТЕМА» (ИНН: 7730252010; далее - **ООО «ЯФТ СИСТЕМА»**) в лице генерального директора Винницкого Андрея Владимировича, действующего на основании Устава, предлагает лицам, выражающим волю приобрести цифровые финансовые активы (далее - ЦФА) выпуска Пилот\_ФинТех (решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru)), заключить договор управления залогом на условиях, изложенных в Приложении № 1 к Оферте.

Текст договора со всеми условиями прилагаются (Приложение № 1). Настоящее предложение действует до 31.05.2024 г.

Акцептом настоящей оферты является выражение воли приобрести ЦФА выпуска Пилот\_ФинТех (решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru)).



27.04.2024

Лицо, направившее оферту:

\_\_\_\_\_ / Винницкий А.В. /  
(подпись) (Ф.И.О.)

Идентификатор документа 98c46916-6fb8-46f8-87e9-822f6b96b5fb

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

Подписи отправителя:	Организация, сотрудник	Доверенность: рег. номер, период действия и статус	Сертификат: серийный номер, период действия	Дата и время подписания
	ООО "ЯФТ СИСТЕМА" ВИННИЦКИЙ АНДРЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ, ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	 Не требуется для подписания	02635E89001EB128AD475E6A3F0 5320446 с 22.02.2024 11:10 по 22.05.2025 11:10 GMT+03:00	27.04.2024 15:20 GMT+03:00 Подпись соответствует файлу документа

**Приложение № 1 к Предложению о заключении  
Договора управления залогом (Оферте)**

**Условия договора управления залогом**

город Москва

“ \_\_\_\_\_ ” \_\_\_\_\_ 2024

2.

Обладатели цифровых финансовых активов выпуска Пилот\_ФинТех (решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru)), в частности первый кредитор:

Первый кредитор	Индивидуальный предприниматель <b>Ершов Александр Евгеньевич</b> , гражданин РФ, пол: мужской, дата рождения: 09.03.1985 г., место рождения: город Аркадак Саратовская область, ОГРНИП: 320508100092495, ИНН: 640201601109, СНИЛС: 094-476-279 10, (ИП Ершов Александр Евгеньевич), зарегистрированный по адресу: Московская обл., г. Наро-Фоминск, ул. Войкова д.3 кв.190, паспорт: 6305 693772, выдан: Отделом внутренних дел Аркадакского района Саратовской области, дата выдачи паспорта: 11.07.2005 года, код подразделения: 642-008, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) 8-985-212-56-56, адрес эл. почты: ae@yarfintrast.com.
-----------------	--

именуемые в дальнейшем «**Кредитор**» и (или) «**Кредиторы**», с одной стороны и

Управляющий залогом	<b>Общество с ограниченной ответственностью «ЯФТ СИСТЕМА»</b> , (далее ООО «ЯФТ СИСТЕМА»), ИНН: 7730252010, ОГРН: 1197746428780, КПП: 773001001, адрес юридического лица: 121059, город Москва, улица Брянская, дом 5, эт. 8, пом. I, ком.5, в лице генерального директора <b>Винницкого Андрея Владимировича</b> , действующего на основании Устава, Протокола № 1 Общего собрания Учредителей ООО «ЯФТ Система», Приказа № 1 «О вступлении в должность генерального директора» от 05 июля 2019 года, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) 8-963-772-19-55, адрес эл. почты: tomilovfinance@gmail.com
---------------------	--

именуемый в дальнейшем «Управляющий залогом», совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор (далее также – «Договор») и на основании статьи 356 Гражданского кодекса РФ.

Кредитор уполномочил Управляющего залогом осуществлять все права и обязанности Управляющего залогом на основании Решения о выпуске ЦФА: наименование выпуска



«Пилот\_ФинТех», решение о выпуске размещено на сайте [www.yarfintrast.ru](http://www.yarfintrast.ru) (далее - «Решение о выпуске ЦФА») на срок действия настоящего Договора.

## 1. Предмет Договора

1.1. Управляющий залогом, действуя от имени и в интересах Кредиторов, обязуется заключить договор залога с должником (залогодателем)

Эмитент/ Залогодатель	Индивидуальный предприниматель <b>Винницкий Андрей Владимирович</b> , гражданин РФ, пол: мужской, дата рождения: 12.02.1982 г., место рождения: с. Октябрьское Аламединского района Кыргызстан, ОГРНИП: 319774600166137, ИНН: 503116087176, СНИЛС: 180-279-399 91, (ИП Винницкий Андрей Владимирович), зарегистрированный по адресу: г. Москва, 3-й Крутицкий переулок, д. 13, кв. 90, паспорт: 7403 444431, выдан: УВД города Ноябрьска Ямало-Ненецкого автономного округа Тюменской области, дата выдачи: 24.02.2004 года, код подразделения: 892-005, контактный телефон (в т.ч. и для СМС информирования) 8-963-770-18-87, адрес эл. почты: finsaa@mail.ru,
--------------------------	---

(далее – «Эмитент/Залогодатель» и/или «Залогодатель») и осуществлять все права и обязанности Залогодержателя по договору залога недвижимого имущества, заключенного в обеспечение обязательств, удостоверенных ЦФА, в соответствии с Решением о выпуске ЦФА, а Кредиторы — компенсировать управляющему залогом понесенные им расходы и уплатить ему вознаграждение в соответствии с настоящим Договором.

1.2. Недвижимое имущество, передаваемое Эмитентом/Залогодателем в залог:

Тип объекта	Помещение
Общая площадь	2,6 (Две целых и шесть десятых) кв.м.
Адрес (местоположение) объекта	Российская Федерация, Краснодарский край, городской округ город Краснодар, город Краснодар, ул. Конгрессная, д. 41, корпус № 1, пом. 119
Кадастровый (или условный) номер	<b>23:43:0118001:19255</b>

1.3. Залог обеспечивает обязательства Эмитента/Залогодателя перед Кредитором на основании Решения о выпуске ЦФА.

1.4. Полномочия Управляющего залогом основываются на полномочиях, перечисленных в настоящем Договоре. **Доверенности на осуществление полномочий не требуется.**

1.5. Кредитор не вправе осуществлять свои права и обязанности Залогодержателя до момента прекращения настоящего Договора.

## **2. Обязательства Сторон**

### **2.1. Управляющий залогом обязуется:**

2.1.1. Заключение договора залога с Эмитентом в обеспечение обязательств Эмитента из Решения о выпуске ЦФА.

2.1.2. Осуществлять все права и обязанности Кредитора и Залогодержателя на основании Решения о выпуске ЦФА и Договора залога недвижимого имущества на наиболее выгодных для Кредиторов условиях, в том числе, но не ограничиваясь: получать вознаграждение и другие выплаты предусмотренные Решением о выпуске ЦФА, связанные с залогом. Требовать от Эмитента/Залогодателя должного исполнения условий перечисленных в Решении о выпуске ЦФА.

2.1.3. При неисполнении обязательств Эмитентом/Залогодателем согласовать с Кредиторами стратегию взыскания задолженности, в том числе, но не ограничиваясь:

- переуступку третьим лицам прав требования по ЦФА и Договора залога недвижимого имущества;
- обращение в суд с требованием о досрочном исполнении обязательств предусмотренных Решением о выпуске ЦФА, процентов, неустойки, судебных расходов, и об обращении взыскания на предмет залога;
- передачу предмета залога на торги;
- реализацию предмета залога и получения фактически денежных средств от его реализации.

2.1.4. После получения Управляющим залогом денежных средств в интересах Кредиторов в результате обращения взыскания на предмет залога, Управляющий залогом обязан передать полученные денежные средства Кредитору, пропорционально размеру его требований на счет Кредитора, а именно:

счет № **4080 2810 7200 0017 3239**, открытый в **ООО "Банк Точка"**, БИК: 044525104, к/с: 3010 1810 7453 7452 5104, ИНН получателя: 640201601109, ОГРНИП: 320508100092495.

2.1.5. Выполнять иные поручения Кредитора связанные с исполнением обязательств по настоящему Договору, Решению о выпуске ЦФА и Договору залога недвижимого имущества лично или с привлечением третьих лиц к выполнению поручения.

2.1.6. При прекращении залога по любым основаниям, предусмотренным Решением о выпуске ЦФА, Договором залога недвижимого имущества или нормами действующего законодательства, подготовить отчет и предоставить его Кредитору.

## **2.2. Кредитор обязуется:**

2.2.1. В течение действия настоящего Договора не осуществлять управление залогом самостоятельно.

2.2.2. Принять у Управляющего залогом результаты оказанных им услуг.

2.2.3. Ознакомиться с отчетом Управляющего залогом и утвердить его либо сообщить Управляющему залогом о своих возражениях по отчету в течение 5 (Пяти) календарных дней со дня его получения. При отсутствии возражений со стороны Кредитора в указанный срок отчет Управляющего залогом считается принятым.

## **3. Вознаграждение Управляющего залогом**

3.1. Вознаграждение Управляющего залогом настоящим Договором не предусмотрено.

## **4. Ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства**

4.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате обстоятельств чрезвычайного характера, которые Стороны не могли предвидеть или предотвратить.

4.3. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.2. настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

4.4. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.2. настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.5. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.2. настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более двух месяцев, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения настоящего Договора.

## **5. Разрешение споров**

5.1. Стороны приложат все усилия для разрешения всех споров и разногласий, возникающих в связи или вытекающих из Договора управления залогом, путем переговоров. Разрешение таких споров и разногласий, по которым Стороны не смогут прийти к соглашению, будет решаться в соответствии с действующим законодательством РФ.

5.2. Все споры, вытекающие из настоящего Договора подлежат рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы (выбрана договорная подсудность в порядке ст. 37 АПК РФ), после соблюдения досудебного претензионного порядка урегулирования споров.

Досудебный претензионный порядок урегулирования споров (в том числе, если такой порядок установлен законом) считается соблюденным по истечении 7 (Семи) календарных дней со дня направления претензии (требования) стороной - отправителем, независимо от того, получена ли претензия (требование) другой стороной.

## **6. Срок действия Договора.**

### **Порядок изменения и прекращения Договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его акцепта Первым кредитором действует до полного исполнения Управляющим залогом своих полномочий, предусмотренных п. 2.1. настоящего Договора, а именно до полного исполнения Эмитентом/Залогодателем своих обязательств на основании Решения о выпуске ЦФА.

6.2. Настоящий Договор считается оконченным в следующих случаях:

- при реализации с торгов Объекта залога в счет погашения долга Эмитента перед Кредитором;

- при самостоятельной реализации Объекта залога Управляющим залогом в том случае, когда Объект залога не был реализован на торгах и имущество было передано Залогодержателю в счет погашения долга. Настоящий Договор является исполненным после осуществления Управляющим залогом взаиморасчетов с Кредитором.

6.3. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путем подписания письменного соглашения.

## **7. Заключительные положения**

7.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору должны быть совершены в той же форме, в которой было совершено присоединение к условиям, либо в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

7.2. Стороны обязуются письменно или по адресам электронной почты извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.3. Во всем остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.