УТВЕРЖДЕНЫ

Решением общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
(Протокол общего собрания от «10» ноября 2023 года)

Приказом Генерального директора
ООО «УК «ОРЕОЛ»
№ 101123/01-УК от «10» ноября 2023 года

_____ /Д.В. Сукманов/

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ
В ПРАВИЛА ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «СТРОЙПРОЕКТ»
(Правила доверительного управления зарегистрированы ФСФР России за № 2416 от «23» августа 2012 года с последующими изменениями и дополнениями, далее - Правила Фонда)

Старая редакция Правил Фонда	**Новая редакция Правил Фонда**
4. Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» (далее - Управляющая компания).	4. Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда – Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» (далее - Управляющая компания). **Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН) Управляющей компании: 1107746237147.**
7. Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» (далее - Специализированный депозитарий).	7. Полное фирменное наименование специализированного депозитария Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» (далее - Специализированный депозитарий). **ОГРН Специализированного депозитария: 1027739039283.**
8. Место нахождения Специализированного депозитария – 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, корп.Б.	8. Место нахождения Специализированного депозитария – 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31**стрБ.**
10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» (далее - Регистратор).	10. Полное фирменное наименование лица, осуществляющего ведение реестра владельцев инвестиционных паев Фонда – Акционерное общество «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ» (далее - Регистратор). **ОГРН Регистратора: 1027739039283.**

11. Место нахождения Регистратора – 115162, г.Москва, ул.Шаболовка, д. 31, корп.Б.	11. Место нахождения Регистратора – 115162, г.Москва, ул.Шаболовка, д. 31**стрБ.**
13. Полное фирменное наименование аудиторской организации Фонда – Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (далее – Аудиторская организация).	13. Полное фирменное наименование аудиторской организации Фонда – Общество с ограниченной ответственностью «ФинЭкспертиза» (далее – Аудиторская организация). **ОГРН Аудиторской организации: 1027739127734**
14. Место нахождения Аудиторской организации – Российская Федерация, 129110, г. Москва, проспект Мира, дом 69, строение 1.	14. Место нахождения Аудиторской организации – Российская Федерация, **127473, г. Москва, ул. Краснопролетарская, дом 16, строение 1, эт 6, пом I, ком 29.**
15. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее - Оценщик): 15.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности»; 15.2. Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций». 15.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР». 15.4. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ».	15. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее - Оценщик): 15.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности». **ОГРН Оценщика: 1027700560656.** 15.2. Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций». **ОГРН Оценщика: 1045003366550.** 15.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР». **ОГРН Оценщика: 1027807581141.** 15.4. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ». **ОГРН Оценщика: 1027804899968.** **15.5. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт».** **ОГРН Оценщика: 1037739546866.**
16. Место нахождения Оценщика: 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» - 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2; 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» - Российская Федерация, 141090, Московская область, г. Юбилейный, ул. Ленинская, д.12, пом.019. 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» - Российская Федерация, 197342, Санкт-Петербург, ул. Сердобольская, д.64, корп.1, лит. А. 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» - Российская Федерация, 196084, г. Санкт-Петербург, ул. Киевская, д.5,	16. Место нахождения Оценщика: 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Оценки собственности» - 123056, г. Москва, ул. Красина, д. 27, стр. 2, **эт 4 пом XXXIV ком 3-8.** 16.2. Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» - Российская Федерация, 141090, Московская область, г. Королёв, **ул. Ленинская (Юбилейный мкр)**, д.12, помещ.019. 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАИР» - Российская Федерация, 197342, г. Санкт-Петербург, **вн.тер.г. Муниципальный округ Ланское**, ул. Сердобольская, д. 64, к. 1, литера А, помещ. **50-Н, ком. 15**.

корп.3, лит.А, пом.68.	16.4. Общество с ограниченной ответственностью «ЛАБРИУМ-КОНСАЛТИНГ» - Российская Федерация, 196084, г. Санкт-Петербург, **вн.тер.г. Муниципальный округ Московская застава,** ул. Киевская, д.5, к.3, литера А, **помещ. 50**. **16.5. Общество с ограниченной ответственностью «ЛЛ-Консалт» - Российская Федерация, 105082, г. Москва, пер. Балакиревский, д. 1А.**
21. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – «12» января 2024 года. Срок действия договора доверительного управления Фондом составляет период с даты начала срока его формирования до даты окончания срока действия договора доверительного управления Фондом.	21. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – **«01» ноября 2024 года**. Срок действия договора доверительного управления Фондом составляет период с даты начала срока его формирования до даты окончания срока действия договора доверительного управления Фондом.
110. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом: 1) оплата услуг организаций, индивидуальных предпринимателей по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций, индивидуальных предпринимателей или от имени Управляющей компании; 2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного (предназначенных) для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам); 3) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом; 4) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной	110. За счет имущества, составляющего Фонд, оплачиваются следующие расходы, связанные с доверительным управлением указанным имуществом: 1) оплата услуг организаций, индивидуальных предпринимателей по совершению сделок за счет имущества Фонда от имени этих организаций, индивидуальных предпринимателей или от имени Управляющей компании; 2) оплата услуг кредитных организаций по открытию отдельного банковского счета (счетов), предназначенного (предназначенных) для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением имуществом Фонда, проведению операций по этому счету (счетам), в том числе оплата услуг кредитных организаций по предоставлению возможности Управляющей компании использовать электронные документы при совершении операций по указанному счету (счетам); 3) расходы по уплате обязательных платежей, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении имущества Фонда или связанных с операциями с указанным имуществом; 4) расходы, возникшие в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах в качестве истца, ответчика или третьего лица по искам в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению имуществом Фонда, в том числе суммы судебных издержек и государственной

пошлины, уплачиваемые Управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда; 5) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии настоящих Правил, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения; 6) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев, в том числе с раскрытием (предоставлением) сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой (предоставляемых) лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания; 7) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев; 8) расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними; 9) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда; 10) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии; 11) расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений, помещений и земельных участков за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой	пошлины, уплачиваемые Управляющей компанией, за исключением расходов, возникших в связи с участием Управляющей компании в судебных спорах, связанных с нарушением прав владельцев инвестиционных паев по договорам доверительного управления имуществом Фонда; 5) расходы, связанные с нотариальным свидетельствованием верности копии настоящих Правил, иных документов и подлинности подписи на документах, необходимых для осуществления доверительного управления имуществом Фонда, а также нотариальным удостоверением сделок с имуществом Фонда или сделок по приобретению имущества в состав Фонда, требующих такого удостоверения; 6) расходы, связанные с подготовкой, созывом и проведением общих собраний владельцев инвестиционных паев, в том числе с раскрытием (предоставлением) сообщений о созыве общего собрания, направлением сообщений об отказе в созыве общего собрания, направлением (вручением) бюллетеней для голосования и информации (материалов), предоставляемой (предоставляемых) лицам, включенным в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании, а также расходы по аренде помещения для проведения такого собрания; 7) расходы, связанные с передачей прав и обязанностей новой управляющей компании по решению общего собрания владельцев инвестиционных паев; 8) расходы, связанные с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество, иных имущественных прав и сделок с ними; 9) расходы, связанные со страхованием недвижимого имущества Фонда; 10) расходы, связанные с содержанием (эксплуатацией) и охраной зданий, строений, сооружений и помещений, составляющих имущество Фонда, и поддержанием их в надлежащем состоянии; 11) расходы, связанные с содержанием и охраной зданий, строений, сооружений, помещений и земельных участков за период с момента их передачи по передаточному акту в состав имущества Фонда и до момента государственной регистрации права долевой

собственности владельцев инвестиционных паев Фонда; 12) расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда (право аренды которого составляет имущество Фонда); 13) расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества; 14) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего имущество Фонда; 15) расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих Фонд. Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего Фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее Фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом «Об инвестиционных фондах». Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фондом, составляет 10 (Десять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.	собственности владельцев инвестиционных паев Фонда; 12) расходы, связанные с благоустройством земельного участка, составляющего имущество Фонда (право аренды которого составляет имущество Фонда); 13) расходы, связанные с улучшением объектов недвижимого имущества, составляющих имущество Фонда, за исключением реконструкции объектов недвижимого имущества; 14) расходы, связанные с обследованием технического состояния объектов недвижимого имущества, составляющего имущество Фонда; 15) расходы, связанные с рекламой подлежащих продаже или сдаче в аренду объектов недвижимости (имущественных прав), составляющих Фонд; **16) иные расходы, не указанные в настоящих Правилах, при условии, что такие расходы допустимы в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и совокупный предельный размер таких расходов составляет не более 0,1 (Ноль целых и одна десятая) процента (включая НДС) среднегодовой стоимости чистых активов Фонда.** Расходы, связанные с созывом и проведением общего собрания владельцев инвестиционных паев Специализированным депозитарием или владельцами инвестиционных паев, которые имеют право на созыв общего собрания, возмещаются за счет имущества, составляющего Фонд. Управляющая компания не вправе возмещать из имущества, составляющего Фонд, расходы, понесенные ею за свой счет, за исключением возмещения сумм налогов, объектом которых является имущество, составляющее Фонд, и обязательных платежей, связанных с доверительным управлением имуществом Фонда, а также расходов, возмещение которых предусмотрено Федеральным законом «Об инвестиционных фондах». Максимальный размер расходов, подлежащих оплате за счет имущества, составляющего Фонд, за исключением налогов и иных обязательных платежей, связанных с доверительным управлением Фондом, составляет 10 (Десять) процентов (с учетом налога на добавленную стоимость)

	среднегодовой стоимости чистых активов Фонда, определяемой в порядке, установленном нормативными актами в сфере финансовых рынков.

Генеральный директор
ООО «УК «ОРЕОЛ» **Д.В. Сукманов**