

**Специальные условия**  
**к Решению об учреждении пула ликвидности «Экосистема X11 первый»**  
**Утверждены Приказом № 7 от «01» ноября 2025 г.**

г. Казань

“01” ноября 2025 г.

Настоящие Специальные условия разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и содержат положения, обязательные при заключении и исполнении Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, заключённого между Акционерным обществом «Люмикс» (далее – Администратор, Учредитель) и Вами (далее – Участник пула ликвидности). Права и обязанности Участника пула ликвидности определяются Публичной офертой об участии в пуле ликвидности, Общими условиями (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.), а также настоящими Специальными условиями.

**1. Предмет Специальных условий**

1.1. В соответствии с содержанием Общих условий (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.), Специальные условия могут содержать положения, связанные с обеспечением прав и интересов Участников пула ликвидности при присоединении к Публичной оферте об участии в пуле ликвидности.

1.2. Настоящими Специальными условиями утверждаются условия предоставления залога Участникам пула ликвидности, а именно: порядок заключения договора залога, ведение реестра Участников пула ликвидности и условия договора залога.

1.3. Настоящие Специальные условия регламентируют обеспечение прав и интересов Участников пула ликвидности в части предоставления залога.

**2. Порядок заключения договора залога и ведения реестра Участников пула ликвидности**

2.1. Заключение договора залога Участником пула ликвидности происходит посредством присоединения к Публичной оферте об управлении залогом, оформленной в виде Приложения № 1 к настоящим Специальным условиям и являющейся его неотъемлемой частью.

2.2. По смыслу Публичной оферты об управлении залогом, Участник пула ликвидности, присоединяясь указанной оферте, заключает договор управления залогом с третьим лицом – Акционерным обществом «СД» (ИИН 1611006470, ОГРН 1041638601212), которое именуется «Управляющий залогом».

2.3. Заключая договор об управлении залогом, Управляющий залогом, действуя от имени Участников пула ликвидности, присоединившихся к Публичной оферте об управлении залогом, обязуется заключить договор залога с Залогодателем, а именно – с Индивидуальным предпринимателем Мугиновым Ильдаром Халильевичем (ИИН 165916414779, ОГРНИП 317169000008120), который именуется «Залогодатель», и осуществлять все права и обязанности залогодержателя по договору залога от имени всех участников пула ликвидности, присоединившихся к условиям Публичной оферты об участии в пуле ликвидности в соответствии с Решением об учреждении пула ликвидности «Экосистема X11 первый» от 31.08.2025 г., а Участники пула ликвидности – компенсировать Управляющему залогом понесенные им расходы и уплатить ему вознаграждение.

2.4. Управляющий залогом обязуется заключить договор залога с Залогодателем в отношении земельных участков, поименованных в Публичной оферте об управлении залогом.

2.5. Управляющий залогом, действуя в интересах Участников пула ликвидности, обязуется вести реестр Участников пула ликвидности, являющихся кредитором Администратора, с целью фиксации всех обязательств Администратора перед Участниками пула ликвидности.

2.6. Фиксация всех обязательств Администратора перед Участниками пула ликвидности происходит в следующем порядке и следующим способом:

2.6.1. Управляющий залогом передаёт Участникам пула ликвидности (индивидуально каждому Участнику пула ликвидности), присоединившихся к Публичной оферте об управлении залогом, токен X11im в количестве и объёме, эквивалентном размеру требований каждого Участника пула ликвидности к Администратору, исходя из следующей цены:

– токен X11im в объёме 1 (одна) единица приравнивается к стоимости 1 (одного) квадратного метра земельного участка, указанного в п. 2.4. настоящих Специальных условий;

– стоимость 1 (одного) квадратного метра земельного участка, указанного в п. 2.4. настоящих Специальных условий, составляет 853 (Восемьсот пятьдесят три) руб.

2.7. Держатель токена X11im подтверждает своё право залога на предмет залога в соответствии с п. 2.4. настоящих Специальных условий, но не подтверждает своё право на участие в пуле ликвидности в соответствии с Публичной офертой об участии в пуле ликвидности.

2.8. Участник пула ликвидности, присоединившийся к Публичной оферте об управлении залогом, является держателем токена X11im в период участия в пуле ликвидности (в соответствии с условиями Публичной оферты об участии в пуле ликвидности), при этом Участник пула ликвидности не вправе передавать токен X11im третьим лицам без согласия одновременно Управляющего залогом и Администратора.

2.9. В том случае, если Участник пула ликвидности передал третьим лицам токен X11im в период присоединения к Публичной оферте об участии в пуле ликвидности, но до момента прекращения указанного договора посредством исполнения, то такой Участник пула ликвидности ограничивается в праве на исполнение посредством залога, указанного в п. 2.4. настоящих Специальных условий, как не подтверждённое лицо, присоединившееся к Публичной оферте об управлении залогом. При этом лицо, получившее токен X11im, не получает права, переданные Участником пула ликвидности, на исполнение Публичной оферты об участии в пуле ликвидности.

### **3. Условия Публичной оферты об управлении залогом**

3.1. Условия Публичной оферты об управлении залогом содержат следующие положения:

- предмет договора;
- обязательства сторон;
- вознаграждение Управляющего залогом;
- ответственность Сторон и форс-мажорные обстоятельства;
- разрешение споров;
- срок действия договора и порядок изменения, прекращения договора;
- заключительные положения.

3.2. Содержание положений Публичной оферты об управлении залогом перечислены в Приложении № 1 к настоящим Специальным условиям.

### **4. Заключительные положения**

4.1. Все иные условия, не регламентированные настоящими Специальными условиями, применяются в той трактовке, которые установлены Публичной офертой об участии в пуле ликвидности, Общими условиями (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.), а если они не установлены данными документами, то применяются в той редакции, что установлены действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. В случае, если между настоящими Специальными условиями и Общими условиями (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.) имеются противоречия, то применяются положения настоящих Специальных условий.

## ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА ОБ УПРАВЛЕНИИ ЗАЛОГОМ

### I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Настоящая оферта является Договором об управлении залогом и регулирует отношения между Акционерным обществом «СД», являющегося Управляющим залогом, и Вами (далее – Участник пула ликвидности, Кредитор), выражающего желание и согласие на акцептирование настоящей оферты. Заключение настоящего Договора посредством присоединения происходит при акцептировании Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, Общих условий (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.) и Специальных условий (утверждены приказом № 7 от «01» ноября 2025 г.), и является безоговорочным принятием условий Договора, то есть его акцептированием (присоединением).

### II. ОФЕРТА

Управляющий залогом настоящей оферты предлагает любому право- и дееспособному лицу, являющемуся Участником пула ликвидности в соответствии с Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, заключить Договор на изложенных ниже условиях.

Принятием условий настоящей оферты (акцептом оферты) является акцептирование Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, Общими условиями (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.) и Специальными условиями (утверждены приказом № 7 от «01» ноября 2025 г.).

Принятием настоящей оферты Участник пула ликвидности подтверждает и заверяет, что полностью прочитал, ознакомился и согласен с условиями оферты, а также с Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, Общими условиями (Утверждены Приказом № 3-Ц от 31.08.2025 г.) и Специальными условиями (утверждены приказом № 7 от «01» ноября 2025 г.).

Принятием настоящей оферты Участник пула ликвидности подтверждает, что понимает, что условия настоящей оферты могут изменяться в одностороннем порядке без какого-либо уведомления от Управляющего залогом. О таких изменениях Участник пула ликвидности считается уведомленным путём публикации по адресу: <https://x11.im/legal> в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» расположения настоящей оферты изменений к такой оферте, либо оферты в новой редакции. Участник пула ликвидности обязуется самостоятельно отслеживать соответствующие изменения.

Участник пула ликвидности заверяет, что понимает все риски, связанные с акцептированием настоящей оферты.

Принимая условия настоящей оферты, Участник пула ликвидности подтверждает, что является полностью дееспособным лицом, имеющим право на совершение сделок (в том числе на принятие настоящей оферты) в соответствии с условиями, закреплёнными законодательством Российской Федерации.

Настоящая сделка совершается с учётом интересов Участника пула ликвидности, не является для него обременительной и направлена на взаимное удовлетворение интересов Учредителя пула ликвидности (АО «Люмикс») и Участника пула ликвидности, для чего и заключается настоящий договор.

#### 1. Предмет Договора

1.1. В соответствии с настоящим Договором Управляющий залогом, действуя от имени и в интересах одного и/или нескольких Участников пула ликвидности (Кредиторов) Акционерного общества «Люмикс» (ИНН 1651099136, ОГРН 1251600031253) в соответствии с Публичной оферты об участии в пуле ликвидности, обязуется заключить договор залога с залогодателем, а именно – с Индивидуальным предпринимателем Мугиновым Ильдаром Халильевичем (ИНН

165916414779, ОГРНИП 317169000008120) и осуществлять все права и обязанности залогодержателя по договору залога от имени всех Участников пула ликвидности, присоединившихся к условиям Публичной оферты об участии в пуле ликвидности в соответствии с Решением об учреждении пула ликвидности «Экосистема X11 первый» от 31.08.2025 г.

1.2. Управляющий залогом обязуется заключить с Залогодателем договор залога в отношении имущества, перечисленного в Приложении № 1 к настоящей оферте.

Залог обеспечивает обязательства Акционерного общества «Люмикс» (ИНН 1651099136, ОГРН 1251600031253) перед Участниками пула ликвидности по Публичной оферте об участии в пуле ликвидности в соответствии с Решением об учреждении пула ликвидности «Экосистема X11 первый» от 31.08.2025 г. Размер обеспечения залогом на момент присоединения к настоящей оферте составляет сумму в размере 10 000 000 (десять миллионов) руб., при этом указанный размер обеспечения может быть изменен в зависимости от количества переданных токенов X11im Управляющим залогом Участникам пула ликвидности, присоединившихся к Публичной оферте об участии в пуле ликвидности.

Срок заключаемого договора залога: до 12.12.2027 г.

1.3. Полномочия Управляющего залогом определяются настоящим договором.

1.4. Участники пула ликвидности не вправе осуществлять свои права и обязанности залогодержателей до момента прекращения настоящего Договора.

1.5. Переход прав Участника пула ликвидности по обеспечиваемому залогом обязательству к другому лицу влечёт перемену соответствующего лица в отношениях по настоящему Договору.

В случае уступки прав по обеспечиваемому залогом обязательству Управляющий залогом согласен на замену Стороны в настоящем Договоре.

## **2. Обязательства Сторон**

2.1. Управляющий залогом обязуется:

2.1.1. Заключить с Залогодателем договор залога в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора.

2.1.2. Осуществлять все права и обязанности залогодержателя по договору залога на наиболее выгодных для Участников пула ликвидности условиях.

2.1.3. Передать имущество, полученное в интересах Участников пула ликвидности, в том числе в результате обращения взыскания на предмет залога, которое поступает в долевую собственность Участников пула ликвидности пропорционально размерам их требований, обеспеченных залогом.

Указанное имущество может быть реализовано для последующего перечисления денежных средств от такой реализации Участником пула ликвидности при наступлении совокупности следующих условий:

– получения от всех Участников пула ликвидности на адрес Управляющего залогом, указанный в настоящем договоре, письменных требований о такой реализации. Отсутствие такого требования от части Участников пула ликвидности означает не наступление названного в пункте события;

– предоставление всеми Участниками пула ликвидности Управляющему залогом доказательств наличия неисполненного обязательства Учредителем пула ликвидности перед Участниками пула ликвидности. Такие доказательства предоставляются в том виде, которые установлены ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

2.1.5. Выполнять условия настоящего Договора лично.

2.1.6. Вести реестр Участников пула ликвидности, информацию об основании возникновения и размер требований Участников пула ликвидности, предоставлять информацию Участникам пула ликвидности по их письменным запросам о порядке, сроках и способах получения причитающегося при реализации предмета залога.

2.1.7. Использовать имеющийся и/или открыть новый расчётный счёт для зачисления

денежных средств, получаемых им в результате исполнения настоящего Договора, с последующим перечислением данных денежных средств бенефициарам в лице Участников пула ликвидности.

## 2.2. Кредитор обязуется:

2.2.1. Выплатить Управляющему залогом вознаграждение в порядке и в сроки, предусмотренные настоящим Договором, а также возместить Управляющему залогом понесенные им расходы.

## **3. Вознаграждение Управляющего залогом, порядок выплаты**

3.1. Вознаграждение Управляющего залогом по настоящему Договору оплачивается каждым Участником пула ликвидности в размере 2% (двух процентов) от переданных Учредителю пула ликвидности иностранных цифровых прав Tether International, SA de CV (USDT). Период оплаты: ежегодно в период действия настоящего Договора и Публичной оферты об участии в пуле ликвидности;

3.1.1. В случае, если Участник пула ликвидности отказывается от оплаты вознаграждения Управляющему залогу, то Участнику пула ликвидности обязан оплатить Управляющему залогу выкупную стоимость токенов X11im, находящихся у Участника пула ликвидности, цена которых определяется в соответствии с п. 2.6.1. Специальных условий (утверждены приказом № 7 от «01» ноября 2025 г.).

3.2. Сумма вознаграждения, указанного в п. 3.1 настоящего Договора, уплачиваются в срок не позднее 31 (тридцать) первого декабря каждого года, начиная со следующего года после года заключения настоящего Договора.

## **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. Уплата штрафов (пени) не освобождает Стороны от исполнения своих обязательств по настоящему Договору.

4.3. 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.

4.4. При наступлении обстоятельств, указанных в п. 4.3 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.

4.5. В случае наступления обстоятельств, предусмотренных в п. 4.6 настоящего Договора, срок выполнения Стороной обязательств по настоящему Договору отодвигается соразмерно времени, в течение которого действуют эти обстоятельства и их последствия.

4.6. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п. 4.6 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. Все споры, связанные с заключением, толкованием, исполнением и расторжением настоящего Договора, будут разрешаться Сторонами путём переговоров.

5.2. В случае недостижения соглашения в ходе переговоров, указанных в п. 5.1 настоящего Договора, заинтересованная Сторона направляет претензию в письменной форме, подписанную

уполномоченным лицом. Претензия должна быть направлена с использованием средств связи, обеспечивающих фиксирование её отправления (заказной почтой, телеграфом и т.д.) и получения, либо вручена другой Стороне под расписку.

5.3. К претензии должны быть приложены документы, обосновывающие предъявленные заинтересованной Стороной требования (в случае их отсутствия у другой Стороны), и документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего претензию. Указанные документы представляются в форме надлежащим образом заверенных копий. Претензия, направленная без документов, подтверждающих полномочия лица, её подписавшего, считается непредъявленной и рассмотрению не подлежит.

5.4. Сторона, которой направлена претензия, обязана рассмотреть полученную претензию и о результатах уведомить в письменной форме заинтересованную Сторону в течение 30 (тридцати) календарных дней со дня получения претензии.

5.5. В случае неурегулирования разногласий в претензионном порядке, а также в случае неполучения ответа на претензию в течение срока, указанного в п. 5.4 настоящего Договора, спор передается на рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан или Вахитовский районный суд г. Казани в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

## **6. Срок действия Договора. Порядок изменения и прекращения Договора**

6.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его акцептирования Участником публичности.

6.2. Условия настоящего Договора могут быть изменены по взаимному согласию Сторон путём подписания письменного соглашения.

6.3. Настоящий Договор прекращается вследствие:

6.3.1. Прекращения обеспеченного залогом обязательства.

6.3.2. Признания Управляющего залогом несостоятельным (банкротом).

## **7. Заключительные положения**

7.1. Стороны обязуются письменно извещать друг друга о смене реквизитов, адресов и иных существенных изменениях.

7.2. Во всём остальном, что не урегулировано настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

## **8. Реквизиты Управляющего залогом**

### **Управляющий залогом**

### **Акционерное общество «СД»**

Адрес для направления почтовой

корреспонденции: 420111, Республика

Татарстан, г. Казань, ул. Островского, зд. 27

Адрес электронной почты: zao.sd@ya.ru

ИНН 1611006470

ОГРН 1041638601212

**Приложение № 1**  
**к Публичной оферте об управлении залогом**

**Список земельных участков, в отношении которых Управляющий залогом обязан  
заключить договор залога**

<b>№ п/ п</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Площадь, кв.м.</b>	<b>Категория земель</b>	<b>Вид разрешенного использования</b>
1.	16:11:040905:853	2028,0		для индивидуального жилищного строительства
2.	16:11:040905:1315	1002,0		
3.	16:11:040907:630	53194,0		
4.	16:11:040905:1230	146854,0		
5.	16:11:040905:1198	2265,0		
6.	16:11:040905:638	48917,0		