

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

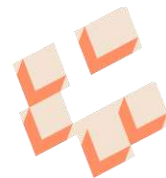
Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «Своя земля – рентный», правила доверительного управления № 1438 - 94156151 зарегистрированы ФСФР России 26.05.2009г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № № 21-000-1-00977, предоставлена Банком России 26.06.2014г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 105094, г. Москва, ул. Золотая, дом 11, помещение 5Б11. Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт <http://www.uktdu.ru/>, e-mail: [info@uktdu.ru](mailto:info@uktdu.ru).

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Формула успеха



125212, г. Москва,  
Кронштадтский бульвар, д. 7А,  
стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2  
Тел. +7 (499) 550-05-09  
[www.kgfu.ru](http://www.kgfu.ru)

## ОТЧЕТ № 483/22

об оценке земельных участков (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящих в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ДАТА ОЦЕНКИ:** 19.10.2022 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 19.10.2022 г.

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный».

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** ООО «КГФУ»

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>5</b>
1.1.	ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	5
1.2.	ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	5
1.3.	ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	5
1.4.	РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....	5
1.5.	ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	5
1.6.	ВИД ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ И РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ.....	6
<b>2.</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>9</b>
<b>3.</b>	<b>СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>10</b>
<b>4.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>12</b>
4.1.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	12
4.2.	СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА .....	12
4.3.	СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	12
<b>5.</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР</b> .....	<b>13</b>
5.1.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.....	13
5.2.	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА.....	13
<b>6.</b>	<b>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ</b> .....	<b>14</b>
6.1.	Допущения.....	14
6.2.	Ограничения и пределы применения полученного результата .....	15
<b>7.</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b> .....	<b>17</b>
7.1.	ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
7.2.	МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ .....	17
7.3.	ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	17
7.4.	СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ .....	17
7.5.	СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ...	17
7.6.	ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ.....	17
<b>8.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>22</b>
8.1.	Идентификация Объекта оценки.....	22
8.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	22
8.3.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	26
8.4.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	28
<b>9.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>29</b>
9.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого Объекта.....	29
9.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый Объект.....	36
9.3.	Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения.....	36
9.4.	Анализ оптового рынка земельных участков Московской области .....	38
9.5.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый Объект .....	45
9.6.	Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости .....	46
9.7.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки.....	48
<b>10.</b>	<b>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ</b> .....	<b>49</b>
<b>11.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b> .....	<b>52</b>

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

11.1.	РЫНОЧНЫЙ (СРАВНИТЕЛЬНЫЙ) ПОДХОД .....	56
11.2.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	57
11.3.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	59
11.4.	РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	60
<b>12.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>70</b>
<b>13.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>71</b>
<b>14.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....</b>	<b>72</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>		<b>73</b>
1.	ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	73
2.	МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	73
3.	РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ.....	73
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>74</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ .....</b>		<b>78</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....</b>		<b>80</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 45/22 от 19.10.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

### 1.2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Целью оценки является определение справедливой стоимости право собственности на объект оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»).

### 1.3. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

### 1.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчётов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0030214:1176	Не применялся	Не применялся	2 693 949
Земельный участок, кадастровый номер 50:23:0020379:55	Не применялся	Не применялся	1 878 771

### 1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Справедливая стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки округленно составляет:**

**4 573 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>1</sup>.**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0030214:1176	277 218	2 694 000
2	50:23:0020379:55	193 333	1 879 000

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков  
Ассоциация «Русское общество оценщиков»

  
\_\_\_\_\_

Давыдов А. В.

С уважением,  
Генеральный директор ООО «КГФУ»





Берг Е. В.

1 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

## 1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 45/22 от 19.10.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО.

Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется

на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие Рыночной стоимости. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете.

Понятие Справедливой стоимости шире, чем Рыночная стоимость, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и Рыночная стоимость могут быть эквивалентными, когда Справедливая стоимость удовлетворяет всем требованиям определения Рыночной стоимости.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» - 50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) — это расчетно-оценочная цена при передаче

актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности.

50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (b) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.



Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

<b>Объект оценки</b>	Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление, аренда.
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</b>	Право собственности Согласно ст.209 ГК РФ «Содержание права собственности»: «Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом». На Объект оценки зарегистрированы обременения в виде доверительного управления. Учитывая цель оценки и ее предполагаемое использование – данное обременение не влияет на результат оценки и при проведении оценки данное обременение не учитывается.
<b>Цели и задачи проведения оценки:</b>	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
<b>Вид определяемой стоимости объекта оценки</b>	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
<b>Используемые в Отчете стандарты оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.</li> <li>Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.</li> <li>Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 г.</li> </ul> Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
<b>Дата определения стоимости</b>	19.10.2022г.
<b>Дата осмотра (обследования) объекта оценки:</b>	Не проводился
<b>Срок проведения работ</b>	19.10.2022г. – 19.10.2022 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком.</li> <li>От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правового положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.</li> <li>От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.</li> </ol>

### 3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с

законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

## 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 561
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

### 4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

### 4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/0000026/22 от 20 января 2022 г., период страхования с 04 февраля 2022 г. по 03 февраля 2023 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.



## **5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

### **5.1. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

### **5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

## 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

### 6.1. Допущения

Следующие принятые при проведении оценки допущения, ограничения и пределы применения полученного результата являются неотъемлемой частью данного отчета.

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Оценщик не производил осмотр объекта оценки, в связи с тем, что заказчик не предоставил доступ к объекту.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. Все данные по объекту Оценщик получил от заказчика.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- В силу вспышки пандемии Оценщик делает следующее допущение:

Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. Эта оценка не дает прогноза будущих значений. В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей

предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок

Степень влияния пандемии COVID-19 на данный момент неизвестна, поэтому это событие представляет собой рыночную неопределенность.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной вспышкой COVID - 19. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно. На дату оценки мы считаем, что на рынке существует значительная неопределенность;

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

стоимость, оцениваемая здесь, может измениться значительно и неожиданно в течение относительно короткого периода времени (в том числе в результате факторов, которые не могли быть известны Оценщику на дату проведения оценки);

мы не принимаем на себя ответственность или обязательства за любые убытки, возникшие в результате такого последующего изменения стоимости;

учитывая отмеченную неопределенность в оценке, мы рекомендуем пользователю (пользователям) данного отчета периодически пересматривать оценку стоимости

С 24.02.2022 года оценочная деятельность в Российской Федерации осуществляется в условиях высокой неопределенности в силу данных факторов Оценщик делает следующее допущение и ограничение:

общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки;

условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным;

после даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

## **6.2. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.



4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.
9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

## 7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

### 7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является

### 7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утвержденного приказом Минфина России от 18.07.2012 № 106н.

### 7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.

### 7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 7.2. при составлении данного отчета использованы Свод стандартов оценки ССО 2015 Российского общества оценщиков.

### 7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения справедливой стоимости объекта оценки использованы указанные в разделе 7.2 и 7.4 Стандарты.

### 7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ССО РОО1-01-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО№1)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297:

<b>Объект Оценки</b>	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Цена</b>	Это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки
<b>Стоимость Объекта Оценки</b>	Это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»
<b>Итоговая стоимость Объекта Оценки</b>	Стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Подход к оценке</b>	Это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<b>Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)</b>	Это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки
<b>Допущение</b>	Предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки
<b>Объект-аналог</b>	Объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Сравнительный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами
<b>Доходный подход</b>	Совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки
<b>Затратный подход</b>	Совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Цель оценки и виды стоимости» (ССО РОО1-02-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298:

<b>Виды стоимости</b>	<p>При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Рыночная стоимость;</li> <li>Инвестиционная стоимость;</li> <li>Ликвидационная стоимость;</li> <li>кадастровая стоимость.</li> </ul> <p>Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.</p>
<b>Инвестиционная стоимость</b>	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
<b>Ликвидационная стоимость Объекта Оценки</b>	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

Термины и определения в соответствии со стандартом Российского общества оценщиков «Требования к отчету об оценке» (ССО РОО1-03-2015) от 23 декабря 2015 г., является идентичным Федеральному стандарту оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299:

<b>Отчет об оценке</b>	Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет
<b>Принципы составления Отчета об оценке</b>	<p>В отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;</p> <p>Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;</p> <p>Содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.</p>

**Термины и определения в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»:**

<b>Рыночная стоимость</b>	<p>Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:</p> <p>одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</p> <p>стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</p> <p>объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;</p> <p>(в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ)</p> <p>цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</p> <p>платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</p>
<b>Кадастровая стоимость</b>	<p>Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона</p>

**Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:**

<b>Недвижимое имущество, недвижимость</b>	<p>В соответствии со статьей 130 п.1 ГК РФ «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.</p> <p>К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.</p>
<b>Право собственности</b>	<p>Согласно гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.</p> <p>В соответствии со статьей 260 ГК РФ, лица, имеющие в собственности земельный участок, вправе продавать его, дарить, отдавать в залог или сдавать в аренду и распоряжаться им иным образом (статья 209) постольку, поскольку соответствующие земли на основании закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.</p>
<b>Право аренды</b>	<p>В соответствии со статьей 606 ГК РФ право аренды включает в себя право временного владения и пользования или временного пользования. По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p>

**Термины и определения в соответствии с Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М.: Дело, 1997:**

<b>Потенциальный валовой доход</b>	Валовые поступления, которые были бы получены, если бы все имеющиеся в наличии единицы объекта, подлежащие сдаче в аренду, были бы арендованы и арендаторы вносили бы всю сумму арендной платы
<b>Действительный валовой доход</b>	Валовые денежные поступления от приносящей доход собственности за вычетом потерь от недоиспользования невнесения арендной платы.
<b>Операционные расходы</b>	Расходы на эксплуатацию приносящей доход собственности, не включая обслуживание долга и подоходные налоги
<b>Чистый операционный доход</b>	Действительный валовой доход от объекта собственности за вычетом операционных расходов
<b>Накопленный износ</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Физический износ (устаревание)</b>	Это любая потеря полезности, которая приводит к тому, что действительная стоимость собственности становится меньше полной стоимости воспроизводства
<b>Экономическое устаревание (износ)</b>	Потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к оцениваемой собственности, таких, как изменения в конкуренции или вариантах использования окружающей земли
<b>Функциональное устаревание (износ)</b>	Снижение мощности или эффективности объекта из-за изменений во вкусах, привычках, предпочтениях, из-за технических нововведений или изменений рыночных стандартов

**Термины по данным сайта [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru):**

<b>Денежный поток</b>	Движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества
<b>Дисконтирование</b>	Расчет стоимости будущих денежных потоков

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

<b>Индексы стоимости (цен, затрат) в строительстве</b>	Отношение текущих (прогнозных) стоимостных показателей к базисным показателям стоимости сопоставимых по номенклатуре и структуре ресурсов, наборов ресурсов или ресурсно-технологические модели строительной продукции, а также ее отдельных калькуляционных составляющих. Индексы выражаются в безразмерных величинах, как правило, не более чем с двумя значащими цифрами после запятой
<b>Контроль</b>	Полномочия осуществлять управление предприятием и определять его политику
<b>Капитализация дохода</b>	Преобразование будущих ежепериодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от Объекта Оценки, в его стоимость на дату оценки путем деления величины ежепериодических доходов на соответствующую ставку капитализации
<b>Риск</b>	Обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки
<b>Ставка капитализации</b>	Делитель, используемый при капитализации
<b>Ставка отдачи (доходности)</b>	Отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств
<b>Ставка дисконтирования</b>	Процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов)
<b>Ценовой мультипликатор</b>	Соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичного объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками

Термины и определения в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 №106н:

<b>Активный рынок</b>	Рынок, на котором операции с активом или обязательством проводятся с достаточной частотой и в достаточном объеме, позволяющем получать информацию об оценках на постоянной основе.
<b>Затратный подход</b>	Метод оценки, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемая текущей стоимостью замещения).
<b>Входная цена</b>	Цена, уплачиваемая за приобретение актива или получаемая за принятие обязательства при проведении операции обмена.
<b>Выходная цена</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства.
<b>Ожидаемый поток денежных средств</b>	Взвешенное с учетом вероятности среднее значение (то есть среднее значение распределения) возможных будущих потоков денежных средств.
<b>Справедливая стоимость</b>	Цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки.
<b>Наилучшее и наиболее эффективное использование</b>	Такое использование нефинансового актива участниками рынка, которое максимально увеличило бы стоимость актива или группы активов и обязательств (например, бизнеса), в которой использовался бы актив.
<b>Доходный подход</b>	Методы оценки, которые преобразовывают будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). Оценка рыночной (справедливой) стоимости осуществляется на основе стоимости, обозначаемой текущими рыночными ожиданиями в отношении таких будущих сумм.
<b>Исходные данные</b>	Допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о рисках, таких как указанные ниже: риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки рыночной (справедливой) стоимости (такому как модель ценообразования); и риск, присущий исходным данным метода оценки. Исходные данные могут быть наблюдаемыми или ненаблюдаемыми.
<b>Исходные данные 1 Уровня</b>	Котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках на идентичные активы или обязательства, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.
<b>Исходные данные 2 Уровня</b>	Исходные данные, не являющиеся котируемыми ценами, относящимися к 1 Уровню, которые, прямо или косвенно, являются наблюдаемыми в отношении актива или обязательства.
<b>Исходные данные 3 Уровня</b>	Ненаблюдаемые исходные данные в отношении актива или обязательства.
<b>Рыночный подход</b>	Метод оценки, при котором используются цены и другая соответствующая информация, генерируемая рыночными сделками с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.
<b>Подтверждаемые исходные данные рынком</b>	Исходные данные, преимущественно возникающие из наблюдаемых рыночных данных или подтверждаемые ими путем корреляции или другими способами.
<b>Участники рынка</b>	Покупатели и продавцы на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые обладают всеми нижеуказанными характеристиками: Они независимы друг от друга, то есть они не являются связанными сторонами в соответствии с определением, предложенным в МСФО (IAS) 24, хотя цена в операции между связанными сторонами может использоваться в качестве исходных данных для оценки рыночной (справедливой) стоимости, если у предприятия есть доказательство того, что операция проводилась на рыночных условиях. Они хорошо осведомлены, имеют обоснованное представление об активе или обязательстве и об операции на основании всей имеющейся информации, включая информацию, которая может быть получена при проведении стандартной и общепринятой комплексной проверки. Они могут участвовать в операции с данным активом или обязательством. Они желают участвовать в операции с данным активом или обязательством, то есть они имеют мотив, но не принуждаются или иным образом вынуждены участвовать в такой операции.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

<b>Наиболее выгодный рынок</b>	Рынок, позволяющий максимально увеличить сумму, которая была бы получена при продаже актива, или уменьшить сумму, которая была бы выплачена при передаче обязательства, после учета всех затрат по сделке и транспортных расходов.
<b>Риск невыполнения обязательств</b>	Риск того, что предприятие не выполнит обязательство. Риск невыполнения обязательств включает среди прочего собственный кредитный риск предприятия.
<b>Наблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, которые разрабатываются с использованием рыночных данных, таких как общедоступная информация о фактических событиях или операциях, и которые отражают допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.
<b>Операция на добровольной основе</b>	Вид операций, которые проводятся на рынке на протяжении определенного периода до даты оценки, достаточного для того, чтобы наблюдать рыночную деятельность, обычную и общепринятую в отношении операций с участием таких активов или обязательств; это не принудительная операция (например, принудительная ликвидация или вынужденная реализация).
<b>Основной рынок</b>	Рынок с самым большим объемом и уровнем деятельности в отношении актива или обязательства.
<b>Премия за риск</b>	Компенсация, требуемая не расположенными к принятию риска участниками рынка за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств, связанных с активом или обязательством. Также называется «корректировка с учетом рисков».
<b>Затраты по сделке</b>	Расходы на продажу актива или передачу обязательства на основном (или наиболее выгодном) для актива или обязательства рынке, которые непосредственно относятся на выбытие актива или передачу обязательства и удовлетворяют следующим критериям: Они возникают непосредственно из операции и являются существенными для нее. Предприятие не понесло бы такие расходы, если бы решение продать актив или передать обязательство не было бы принято (аналогично определению расходов на продажу, предложенному в МСФО (IFRS) 5).
<b>Транспортные расходы</b>	Расходы, которые были бы понесены при транспортировке актива от его текущего местонахождения до места его основного (или наиболее выгодного) рынка.
<b>Единица учета</b>	Степень объединения или разбивки активов или обязательств в МСФО в целях признания.
<b>Ненаблюдаемые исходные данные</b>	Исходные данные, для которых рыночные данные недоступны и которые разработаны с использованием всей доступной информации о тех допущениях, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство.

## 8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»..

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

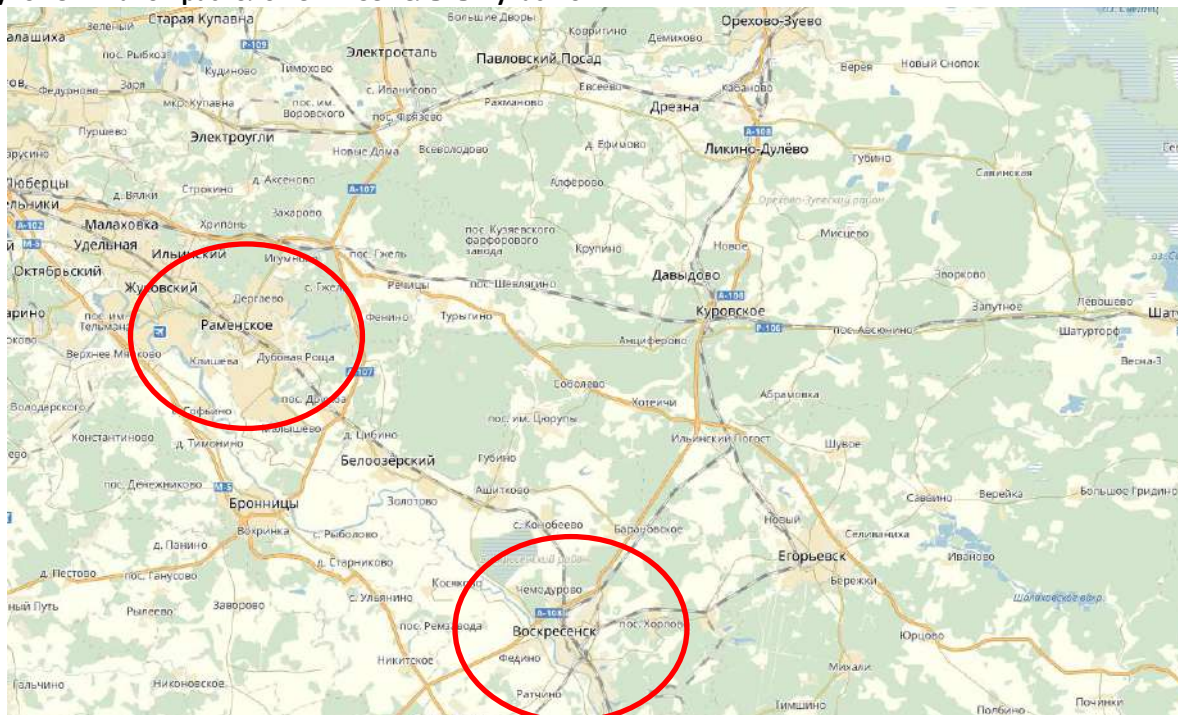
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1176	277 218
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020379:55	193 333

Источник: составлено Оценщиком

### 8.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На рисунках представлено расположение оцениваемых земельных участков на карте Московской области.

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс карты2 (<https://yandex.ru/maps>)

Воскресенский район — упразднённая административно-территориальная единица (район) и муниципальное образование (муниципальный район) в Московской области Российской Федерации. Административный центр — город Воскресенск.

4 мая 2019 года Воскресенский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — городской округ Воскресенск.

28 июня 2019 года Воскресенский район как административно-территориальная единица области упразднён, а вместо него образована новая административно-территориальная единица — город областного подчинения Воскресенск с административной территорией.

Район расположен в 60—100 км к юго-востоку от Москвы и граничит на западе и северо-западе с Раменским районом, на северо-востоке с городским округом Ликино-Дулёво, на востоке с городским округом Егорьевск, на юге с Коломенским городским округом и на юге-западе с городским округом Ступино Московской области. Общая протяжённость границы с другими районами свыше 100 км.

Площадь района составляет 812,48 км<sup>2</sup>, из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км<sup>2</sup>, а лесные — 280 км<sup>2</sup>.

По территории Воскресенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Москвы. Москва-река делит территорию района на две части — левобережную (Мещерская низменность) и правобережную (Москворецко-Окская равнина), имеет правым притоком реку Отра и левыми притоками реки Нерскую, Медведку и Семиславку. Густота речной сети равна 0,21 км<sup>2</sup>. Озёрность территории составляет 0,4 %. Общая площадь водного зеркала разного происхождения равна 3,4 кв.км. Наиболее крупные озёра района — Срамное, Круглое, Белое, Лебединое. Заболоченность территории составляет 2,2 %. Общая площадь болот 1,74 тыс. га. Наивысшая точка района — 128 м — расположена на границе с Егорьевским районом.

Территория Воскресенского района расположена в поясе умеренно континентального климата, типичного для южной группы районов Московской области. Сезонность проявляется достаточно чётко. Средняя температура января -10 °С, а июля +18 °С. Среднегодовая температура воздуха положительная (+4 °С). Среднегодовое количество осадков — 500 мм. Годовой баланс влаги — положительный.

**Раменский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км<sup>2</sup>. Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

- 1 город (Раменское),
- 5 посёлков городского типа (Удельная, Быково, Ильинский, Кратово, Родники),
- 26 посёлков,
- 40 сёл,
- 166 деревень.

Основные реки — Москва, Пахра, Пехорка, Гжелка, Дорка.



**Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области**



Источник: <https://ru.wikipedia.org>

Основой транспортной системы Раменского района являются две железные дороги: «Москва—Раменское—Рязань» и «Москва—Гжель—Шатура». На территории района расположены четыре железнодорожные станции: Раменское, Бронницы, Быково, Гжель и более десяти пассажирских платформ.

Из автодорог следует выделить федеральную автодорогу М5 «Урал» Москва—Рязань—Челябинск, Егорьевское шоссе и Малое Московское кольцо (А-107). Речные пути сообщения представлены рекой Москва, которая делит район на два равные по площади части.

Авиационный транспорт представлен аэропортами «Быково», «Мячково» и «Раменское» (в г. Жуковский). По территории района проходит множество продуктопроводов (газо- и нефтепроводов) и ЛЭП.

### **Новорязанское шоссе**

Федеральная автомобильная Дорога М5 «Урал» - автомобильная Дорога федерального значения Москва - Самара - Уфа - Челябинск с подъездами к городам Саранск, Ульяновск, Оренбург и Екатеринбург. Протяжённость автомагистрали - 1879 километров. Дорога является частью дороги Е30 европейской сети маршрутов и азиатского маршрута АН6. Подъезд от Челябинска к Екатеринбургу входит в азиатский маршрут АН7.

Автомагистраль начинается на пересечении МКАД и Волгоградского проспекта, далее идет в юго-восточном направлении по территории Московской области, проходя по юго-западной окраине города Люберцы, далее по окружным Дорогам вокруг Бронниц, Коломны, через Луховицы. В районе города Коломны трасса Урал пересекает реку Оку.

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

Дорожная ситуация на выезде из Москвы и в районе Бронниц крайне неблагоприятная, каждый день наблюдаются большие пробки в часы пик. На шоссе обустроены удобные съезды с основной трассы.

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной

## Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

По структуре почвенного покрова выделяют подрайоны, отличающиеся особенностями рельефа и распределением почвообразующих пород.

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию, почвы Московской области можно отнести к дерново-подзолистым и болотно-подзолистым типам почв.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения

**Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>3</sup>**

Показатель	Параметры	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca <sup>2+</sup> , Mg <sup>2+</sup> ), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см <sup>3</sup>	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55
* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)		

<sup>3</sup> Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.**



**Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон**

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Площадь с/х угодий, тыс. га	Сумма температур >10 С	Агроклиматический потенциал	Гумус, ц из 1 т навоза
1	1	933	1900-1975	7	0,5
2	1, 2	265,2	2000 - 2100	7,2	0,5
3	2, 3	123,9	2125 - 2175	7,3	0,5

**Таблица 8.2-4 Структура посевов**

Агроклиматическая подзона	Земельно-оценочный район	Структура посевов, %						
		Зерновые		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свекла
Озимая пшеница	Ячмень							
1	1	25	25	3,7	35,1	10	1,2	
2	1, 2	25	25	3,7	36,3	10		
3	2, 3	25	25	3,7	33	10		3,3

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

### 8.3. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Таблица 8.3-1 Общая характеристика земельных участков**

Характеристика	Показатель
<b>Общие сведения</b>	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район/Раменский р-н
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Нет данных
<b>Описание</b>	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское шоссе
Расстояние от МКАД, км	61-69 (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» <a href="https://yandex.ru/maps/">https://yandex.ru/maps/</a> )
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

Характеристика	Показатель
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Нет

Источник: составлено Оценщиком

**Текущее использование объектов оценки:** По состоянию на дату оценки земельные участки сдаются в аренду, договора аренды и дополнительные соглашения, в которых изложены условия арендных договоров, представлены в Приложении 3.

**Сведения об имущественных правах на земельные участки:** Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев, под управлением Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ»

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

**Наличие обременений:** Доверительное управление, аренда.

**Балансовая стоимость:** справка о балансовой стоимости не была предоставлена Заказчиком. Отсутствие данных о балансовой стоимости не влияет на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

Различают следующие виды имущества, задействованного владельцем: неспециализированное и

специализированное.

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

Неспециализированное имущество достаточно широко представлено на открытом конкурентном рынке.

Объекты недвижимого имущества, представленные к оценке являются внеоперационными неспециализированными активами.

#### 8.4. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены в приложении к настоящему отчёту.

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1176	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах от 31.10.2018
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	Московская область, Раменский район, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:23:0020379:55	Кадастровая выписка о земельном участке №МО-19/ЗВ-2218091 от 26.06.2019

## 9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО №3 в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На рыночную стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

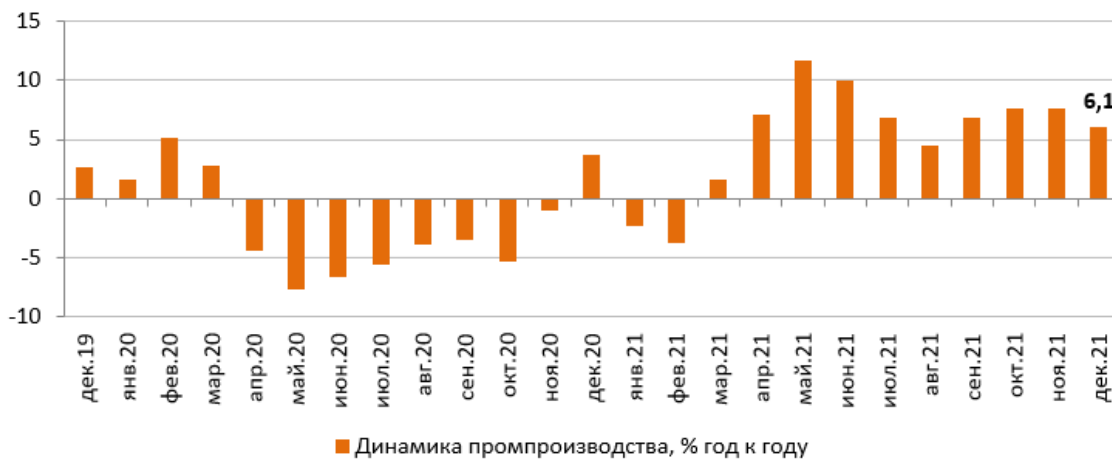
В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

### 9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

По данным Росстата, в декабре 2021 года рост промышленного производства составил 6,1% (г/г) после 7,6% в ноябре по уточненной оценке (к аналогичному месяцу предыдущего года). В декабре по сравнению с ноябром промпроизводство выросло на 12,5%. По итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3% к предыдущему году.

Динамика промпроизводства, % год к году

 bf.arsagera.ru



Что касается динамики в разрезе сегментов, то «Добывающая промышленность» сократила свои темпы роста с 10,7% в ноябре до 10% в декабре. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост выпуска замедлился до 4,3% после увеличения на 6,1% месяцем ранее. В сегменте «Электроэнергия, газ и пар» выпуск увеличился на 1,9% после роста на 4% в ноябре. В то же время в сегменте «Водоснабжение» рост выпуска составил 9,6% после роста на 10,1% месяцем ранее.



**Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году**

 Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Сентябрь'21	+8,8	+5,0	+9,6	+11,2
Октябрь'21	+10,8	+5,3	+8,5	+7,0
Ноябрь'21	+10,7	+6,1	+4,0	+10,1
<b>Декабрь'21</b>	+10,0	+4,3	+1,9	+9,6
<b>2021 год</b>	<b>+4,8</b>	<b>+5,0</b>	<b>+6,8</b>	<b>+15,8</b>

Таким образом, в декабре темп роста всех компонентов индекса промышленного производства замедлился, что привело к замедлению общего индекса промпроизводства до 6,1% в декабре с 7,6% месяцем ранее. По итогам 2021 года наибольший рост показал сегмент «Водоснабжение» (+15,8%), наименьший рост – у сегмента «Добыча полезных ископаемых» (+4,8%). Далее рассмотрим, как вели себя объемы производства в разрезе отдельных позиций. Информация об этом представлена в следующей таблице:

**Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности**

 Вид продукции	Декабрь 2021	Декабрь 2021 / Декабрь 2020	2021 / 2020
Добыча угля, млн тонн	432	+4,8%	+8,5%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	524	+8,6%	+2,1%
Природный газ, млрд м3	662	+2,8%	+10,6%
Мясо скота, млн тонн	3,1	+4,5%	+0,6%
Мясо домашней птицы, млн тонн	4,8	+7,6%	-0,7%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	+11,8%	+1,1%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	173,0	+2,8%	+14,3%
Спецодежда, млрд руб.	21,6	-29,1%	-20,4%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,2	+7,4%	-1,2%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	23,8	+9,1%	+5,6%
Цемент, млн тонн	23,8	+9,1%	+5,6%
Бетон товарный, млн м3	40,8	+24,2%	+19,4%
Прокат готовый, млн тонн	66,4	+5,6%	+7,5%
Трубы стальные, млн тонн	11,2	+19,5%	+2,3%
Автомобили легковые, млн штук	1,4	-1,6%	+8,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	186	+9,7%	+29,9%

В добывающем сегменте по итогам декабря темпы роста добычи угля замедлились с 10,8% до 4,8% (при этом по итогам года добыча угля выросла на 8,5%). Наибольший темп роста в добывающем сегменте в декабре показала добыча нефти (+8,6%), по итогам года добыча увеличилась на 2,1%. Добыча природного газа в декабре увеличилась на 2,8%, а по итогам года – показала рост на 10,6%. В продовольственном сегменте динамика объемов производства мяса в декабре была положительной: так, выпуск мяса скота увеличился на 4,5%, в то время как производство мяса домашней птицы выросло на 7,6%. В сегменте легкой промышленности отметим ускорение снижения выпуска спецодежды (-29,1% после сокращения на 13,4% в ноябре). По итогам 2021 года



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

выпуск спецодежды (куда включены и так называемые средства индивидуальной защиты) сократился на 20,4%. Сектор производства стройматериалов в конце года продолжал показывать положительную динамику. Из всех позиций данной группы выделились керамические кирпичи, производство которых снизилось по итогам года на 1,2%. Наиболее высокие темпы роста из стройматериалов показал товарный бетон (+19,4%). В тяжелой промышленности отметим резкое замедление падения выпуска легковых автомобилей (-1,6% после снижения на 18,4% месяцем ранее). Тем не менее, по итогам года объем выпуска легковых автомобилей увеличился на 8,2%. В то же время выпуск грузовых автотранспортных средств в декабре составил 9,7% после увеличения на 12,4% месяцем ранее. При этом по итогам года объемы производства грузовых авто показали рост на 29,9%.

Помимо информации о промышленном производстве, Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам 11 месяцев 2021 года. Этот показатель составил 25,65 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2020 года сопоставимый круг предприятий заработал 10,31 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль выросла в 2,5 раза.

Показатель	Январь-ноябрь	
	2021 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2020 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+25 652,3	+10 314,2
Доля убыточных предприятий	26,5%	31,2%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 4,7 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,5%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2021 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2021 г. / Январь-ноябрь 2020 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+693,0	+37,1%
Добыча полезных ископаемых	+6 656,3	> в 2,6 раза
Обрабатывающие производства	+7 702,8	> в 2,4 раза
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+954,4	> в 2,2 раза
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+869,8	+32,1%
Водоснабжение	+88,9	+69,2%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 882,0	> в 3,5 раза
Строительство	+211,3	+45,8%
Транспортировка и хранение	+1 108,3	> в 2,2 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+75,9	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-3,7	-
Информация и связь	+620,9	+31,0%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+36,6	-

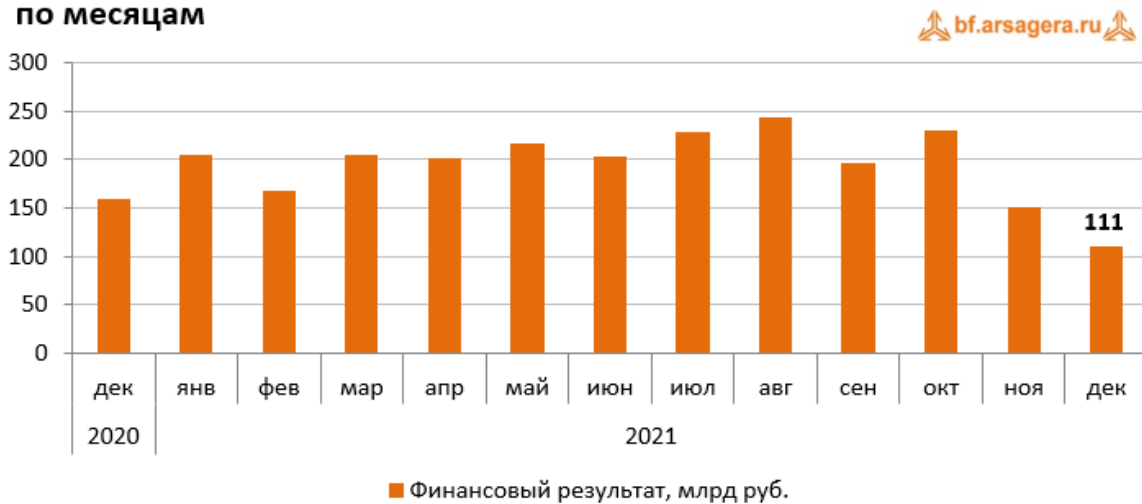
По итогам 11 месяцев 2021 года все основные виды деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат, за исключением «Почтовой связи и курьерской деятельности» (зафиксирован сальдированный убыток в 3,7 млрд руб.). Многие виды деятельности



показали кратный рост сальдированного финансового результата: «Оптовая, розничная торговля и ремонт» (> в 3,5 раза), «Добыча полезных ископаемых» (> в 2,6 раза), Обрабатывающие производства» (> в 2,4 раза), а также «Обеспечение электроэнергией, газом и паром» и «Транспортировка и хранение» (в этих отраслях сальдированная прибыль выросла в 2,2 раза).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его прибыль в декабре сократилась до 111 млрд руб. после 151 млрд руб. месяцем ранее. Банк России отмечает, что это произошло главным образом за счет формирования резервов на возможные потери у отдельных крупных банков и увеличения операционных расходов (в том числе на предпраздничную рекламу и бонусные выплаты). При этом прибыль Сбербанка за этот же период составила 89,6 млрд руб. Для сравнения, в декабре 2020 года прибыль сектора составила 159 млрд руб. По итогам 2021 года прибыль российских банков составила 2,4 трлн руб., что почти на 50% больше прибыли за 2020 год (1,6 трлн руб.). Банк России поясняет, что увеличение прибыли было обусловлено ростом бизнеса и, соответственно, чистых процентных и комиссионных доходов при низких расходах на резервы (после значительных объемов резервирования 2020 года на фоне развития пандемии и увеличения неопределенности).

### Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам



Что касается прочих показателей банковского сектора, то размер его активов за месяц увеличился на 1,1% до 120,5 трлн руб. Темп роста корпоративного кредитования в декабре значительно ускорился (+1,2%) после увеличения в ноябре на 0,6% по уточненным данным. Существенная часть прироста пришлась на компании из нефтегазовой и телекоммуникационной отраслей. Объем кредитов нефинансовым организациям вырос на 269 млрд руб. и составил 43,5 трлн руб. на начало 2022 года. Темпы роста потребительского кредитования в декабре были незначительными по сравнению с ноябрем (0,5% после 1,6%). Кредитный портфель физических лиц увеличился на 389 млрд руб. до 25,1 трлн руб. По итогам 2021 года кредитный портфель нефинансовых организаций вырос на 15,7%, физических лиц – 25,1%. По состоянию на 1 января 2022 года совокупный объем кредитов экономике (без учета финансовых организаций) составил 68,6 трлн руб. Далее обратим внимание, как на фоне продолжающегося роста кредитных портфелей ведут себя потребительские цены.

Переходя к инфляции, отметим, что в январе 2022 года недельный рост цен колебался от 0,1% до 0,6% на фоне индексации стоимости услуг городского транспорта в начале года. По итогам месяца Росстат оценил инфляцию в 0,99%. При этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля рост цен ускорился до 8,73% после 8,39% на начало 2022 года.



**Динамика инфляции по месяцам в 2020-2021 гг.**



Месяц	2020	2021
Октябрь	0,43%	1,11%
Ноябрь	0,71%	0,96%
Декабрь	0,83%	0,82%
	2021	2022
Январь	0,67%	0,99%

Динамика валютного курса является одним из основных факторов, влияющих на изменения потребительских цен. Тем не менее, нужно отметить, что в 2021 году динамика курса доллара (который в начале года составлял 74,5 руб., к концу года оказался на близком к этому уровню значении - 74,3 руб.) не оказывала привычного влияния на инфляцию. В январе 2022 года среднее значение курса доллара увеличилось до 76,6 руб. с 73,8 руб. в декабре, несмотря на рост цен на нефть. Рост среднего курса доллара в январе мог объясняться, в том числе, ростом геополитической напряженности и, как следствие, оттоком иностранных инвесторов с российского рынка.

**Динамика официального курса доллара США в 2020-2021 гг.**



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'21	72,8	70,5	71,5
Ноябрь'21	70,5	75,0	72,7
Декабрь'21	75,0	74,3	73,8
Январь'22	74,3	77,8	76,6


Фундаментальное значение курса рубля должно определяться не столько геополитикой, сколько состоянием внешней торговли.

В середине января Банк России опубликовал предварительную оценку платежного баланса страны по итогам 2021 года. Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций сложилось в размере \$120,3 млрд, показав рост в 3,3 раза относительно значения за 2020 год. При этом отдельно отметим, что в IV квартале положительное сальдо счета текущих операций стало максимальным за всю историю наблюдений (\$41,8 млрд) за счет опережающего роста стоимостного объема экспорта. Торговый баланс удвоился, составив \$185,9 млрд, что стало следствием ускоренного роста товарного экспорта над импортом. При этом товарный экспорт вырос на 46,9% до \$489,8 млрд на фоне сильного роста мировых цен на многие сырьевые товары российского экспорта и обновления ими многолетних максимумов. Кроме того, расширился физический объем экспорта ряда товаров. В частности, как отмечает Банк России, значительно расширились зарубежные поставки российских вакцин. Помимо этого, поддержку экспорту оказало ослабление ограничений добычи нефти в рамках соглашения ОПЕК+. В то же время физический объем вывоза металлов сократился из-за введения экспортных пошлин. Что касается импорта товаров, то его объем вырос на 26,8% до \$303,9 млрд. При этом заметим, что в IV квартале рост стоимостного и физического объема импорта товаров по сравнению с аналогичным периодом 2020 года замедлился, в том числе из-за ограничений объемов выпуска в мире. Тем не менее, стоимостный объем импорта в IV квартале 2021 года существенно превысил уровень 2019 года. Дефицит сальдо баланса услуг по итогам года увеличился на 17,1% до \$19,9 млрд. Сальдо баланса оплаты труда сформировалось на близком к нулю значении (\$0,2 млрд)




после отрицательного сальдо в \$1 млрд годом ранее, а дефицит сальдо баланса инвестиционных доходов увеличился на 22% до \$41,6 млрд.

**Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США**

Показатель 	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет текущих операций	41,8	120,3	36,0	> в 3,3 раза
Торговый баланс	63,4	185,9	93,7	> в 2 раза
Экспорт	148,7	489,8	333,4	+46,9%
Импорт	85,3	303,9	239,6	+26,8%
Баланс услуг	-7,4	-19,9	-17,0	+17,1%
Баланс оплаты труда	0,0	0,2	-1,0	-
Баланс инвестиционных доходов	-13,0	-41,6	-34,1	+22,0%

Переходя к счету операций с капиталом и финансовыми инструментами, отметим, что оно сложилось на близком к нулю уровне в -\$0,3 млрд долл. (годом ранее было -0,5 млрд долл.) на фоне отсутствия значимых капитальных трансфертов и других операций, формирующих счет. Чистое погашение внешних обязательств резидентами страны, зафиксированное в 2020 году в размере \$39,9 млрд, сменилось наращиванием долга и составило \$26,1 млрд. Отдельно отметим, что в IV квартале 2021 года было зафиксировано чистое погашение долга в размере \$10,3 млрд (наиболее вероятная причина – рост геополитической напряженности и увеличение стоимости заемных средств). В то же время чистое приобретение зарубежных активов выросло в 6,2 раза до \$81,5 млрд, что почти в полном объеме было обеспечено наращиванием покупок небанковскими секторами. Это произошло на фоне расширения поступлений от внешнеэкономической деятельности. При этом в отличие от 2020 года, когда наибольший вклад в этот показатель внесли портфельные инвестиции, рост иностранных активов в 2021 году произошел в основном в форме прямых инвестиций. По пояснению Банка России, такой впечатляющий рост прямых инвестиций российских компаний за границу (только по небанковским секторам - свыше \$50 млрд) был обусловлен реинвестированием доходов на фоне роста объема прибылей корпоративного сектора и вложением капитала в связанные иностранные компании. Интересно заметить, что в отличие от небанковских секторов, иностранные активы российских банков снизились одновременно с сокращением их внешних обязательств.

**Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США**

Показатель 	Справочно:			
	IV кв. 2021 г.	2021 г.	2020 г.	2021 / 2020, %
Счет операций с капиталом	-0,2	-0,3	-0,5	-40,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-10,3	26,1	-39,9	-
в т.ч. частным сектором	-9,1	7,5	-42,6	-
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	12,6	81,5	13,1	> в 6,2 раза
в т.ч. частным сектором	11,5	78,4	11,6	> в 6,8 раз
Чистые ошибки и пропуски	2,9	-1,0	3,8	-
Чистый вывоз капитала банками и предприятиями	17,7	72,0	50,4	+42,9%

Что касается изменения задолженности, приходящейся на частный сектор, то ее привлечение составило \$7,5 млрд. Чистое приобретение зарубежных финансовых активов частного сектора составило \$78,4 млрд. (при этом банки продали зарубежных активов на \$5,6 млрд, а прочие сектора купили активов на \$84 млрд). Отрицательное значение статьи «Чистые ошибки и пропуски» составило \$1 млрд. В результате, по итогам 2021 года чистый отток частного капитала из страны составил \$72 млрд, увеличившись на 42,9% по сравнению со значением за предыдущий год (\$50,4 млрд).

Таким образом, в отличие от ситуации годом ранее, когда отток капитала был сформирован преимущественно погашением обязательств, в отчетном периоде основной формой оттока капитала выступило именно приобретение зарубежных активов небанковским сектором.



Показатель	1.01.21	1.01.22	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	467,113	478,162	+2,4%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	595,774	630,627	+5,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по итогам 2021 года увеличился на 2,4% (+\$11 млрд), составив \$478,2 млрд. Главным образом рост произошел вследствие увеличения долга Центрального Банка на \$21,2 млрд, преимущественно в форме распределения в пользу России специальных прав заимствования (СДР) со стороны Международного валютного фонда. Отдельно отметим, что иностранная задолженность органов государственного управления снизилась на \$2,5 млрд в результате сокращения вложений нерезидентов в суверенные ценные бумаги. Что касается золотовалютных резервов ЦБ, то их объем увеличился на 5,9% до \$630,6 млрд. в основном вследствие упомянутого ранее получения Россией СДР, а также покупки валюты в рамках бюджетного правила.

Выводы:

- Рост ВВП в декабре 2021 года составил 4,3% г/г, а предварительная оценка роста ВВП по итогам 2021 года от МЭР составила 4,6%;
- Промпроизводство в декабре 2021 года в годовом выражении выросло на 6,1%, при этом по итогам 2021 года промышленное производство увеличилось на 5,3%;
- Сальдированный финансовый результат российских нефинансовых компаний в январе-ноябре 2021 года вырос в 2,5 раза до 25,65 трлн руб. При этом доля убыточных компаний сократилась на 4,7 п.п. до 26,5%;
- Прибыль банковского сектора в декабре 2021 года составила 111 млрд руб. после 151 млрд руб. в ноябре. По итогам прошедшего года банки зафиксировали сальдированную прибыль в объеме 2,4 трлн руб. по сравнению с 1,6 трлн руб. за 2020 год;
- Рост потребительских цен в январе 2022 года составил 1%, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля 2022 года инфляция ускорилась до 8,7% после 8,4% по итогам 2021 года;
- Среднее значение курса доллара США в январе 2022 года составило 76,6 руб. после 73,8 руб. в декабре 2021 года. При этом на конец января курс доллара составил 77,8 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно оценке платежного баланса России, по итогам 2021 года выросло в 3,3 раза до \$120,3 млрд. При этом чистый вывоз частного капитала показал рост на 72,9% и составил \$72 млрд.;

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

- Объем внешнего долга России по итогам 2021 года увеличился на 2,4% до \$478,1 млрд, при этом золотовалютные резервы ЦБ выросли на 5,9% и составили \$630,6 млрд.

## 9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

**Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Так как, согласно документам на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения, Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к сегменту земельных участков для сельскохозяйственного назначения.

## 9.3. ОБЩЕЕ СОСТОЯНИЕ ЗЕМЕЛЬ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Россия - крупнейший в мире обладатель земельных ресурсов. Земельный фонд РФ составляет 1709,8 млн. га, на ее территории расположены практически все природно-минеральные вещества планеты, в зоне влияния находится около 45 % пресной и около 20 % морской воды, около 70 % территории располагается в сейсмоустойчивых районах.

В течение XX в. курс государственной земельной политики кардинально менялся дважды: в 1917 г. земля была национализирована и полностью исключена из рыночного оборота, в 1993 г. Конституция РФ определила различные виды собственности на землю, включая и частную.

Рыночная трансформация экономики России обусловила направленность земельной реформы на развитие земельного рынка, участие земельных участков - в свободном гражданском обороте. Только в 2001 г. после продолжительных дискуссий Государственной Думой был принят новый вариант Земельного кодекса, соответствующего новым конституционным положениям.

Современный процесс совершенствования земельных отношений и становления механизмов их государственного регулирования можно разделить на следующие этапы:

Первый - осуществлены массовое административное перераспределение и приватизация земли, а также связанная с ними реорганизация бывших колхозов и совхозов (1990-1993 гг.).

Второй - принципиальное изменение характера земельных отношений, в том числе механизмов государственного воздействия на их участников при перераспределении земель (в секторах нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1993 по 1997-1998-е гг., товарного производства с 2003г. по настоящее время, в период 1993-2003 гг. рынок формально существовал, но не имел должного правового обеспечения).

Третий - формировавшийся механизм саморегулирования земельных отношений и дальнейшее совершенствование форм и методов его государственного регулирования (только в секторе нетоварного сельскохозяйственного назначения - с 1998-1999 гг. по настоящее время).

Споры вокруг Земельного кодекса не прекращаются до сих пор. Тем не менее, процесс формирования института частной собственности на землю в России активно развивается. Показатели государственной отчетности свидетельствуют о том, что земля включена в рыночный оборот, т. е. с земельными участками совершаются сделки, предусмотренные гражданским законодательством. В то же время земля как пространственная основа существования государства и его граждан, как звено экосистемы требует пристального внимания со стороны государства для обеспечения политической, экономической, экологической безопасности, социальной защиты населения, защиты исторических и культурных основ существования страны и ее граждан.

В соответствии со статьей № 7 Земельного Кодекса РФ, земли по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельхоз назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Сельское хозяйство является одной из крупнейших сфер народного хозяйства страны. Люди тратят более половины своих доходов на продукты питания и другие сельскохозяйственные товары. Кроме того, сельскохозяйственные товаропроизводители поставляют сырьё для перерабатывающих отраслей АПК. Использование земли в сельском хозяйстве как средства и предмета труда имеет специфические особенности, и, прежде всего различия в плодородии, местоположении, правовом статусе, доходности и эффективности, что существенным образом отражается на её полезности, ценности и цене при купле-продаже. В экономической стратегии государства всё большее значение придаётся проблемам восстановления сельского хозяйства и развития собственного сельскохозяйственного назначения, сохранения российской деревни и крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

- а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо
- б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

И есть еще земля в нескольких категориях, которая по решению государства находится в особых "режимах" и не является предметом массовых сделок - это земля из категорий 4, 5, 6 и 7.

Возможность приобретения земель и уровень цен на нее в категориях 2 и 3 напрямую определяется решениями региональной или местной власти. Именно по решению локальных властей определяются перспективы развития территорий, условия реализации различными общественными и элитными группами различных бизнес - и инфраструктурных проектов. От решений власти зависит, какую инфраструктуру, в каком территориальном направлении и с какой степенью интенсивности развивать (дороги, электроэнергия, водоснабжение и канализация, строительство объектов социальной инфраструктуры). Соответственно - развитие земельных рынков для частного проживания (территории, которые либо сразу, либо по истечении некоторого времени оформляются в категорию земель населенных пунктов) напрямую взаимосвязано с решениями власти. И в этом случае рынок возникает скорее лишь как категория борьбы за доступ к власти в получении "оптовых прав" на развитие отдельных крупных участков земельной территории и последующую "розничную продажу" земельных участков под индивидуальное проживание.

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.<sup>4</sup>

#### **9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области**

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.<sup>5</sup>

Как видно из диаграммы, представленной на Рисунке 1, большинство земельных участков, предлагаемых к реализации, составляют земельные участки под ИЖС – 71% от общего количества предложений по продаже земельных участков, на втором месте земельные участки сельскохозяйственного назначения – 26%, далее следуют земельные участки промышленного назначения – 3%.

<sup>4</sup> [https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie\\_rynka\\_zemli\\_selhoz\\_naznacheniya\\_rossii](https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii)

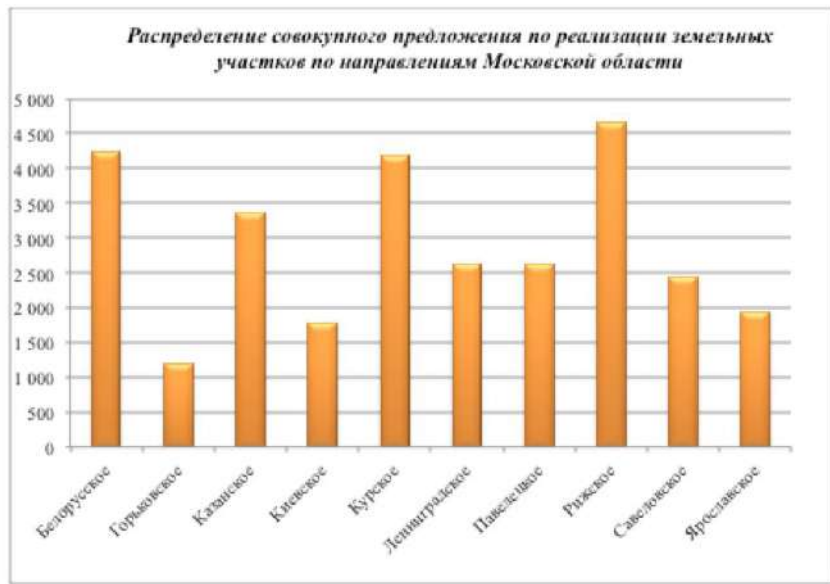
<sup>5</sup> <https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html>

**Рисунок 9-1. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков Московской области по категориям**



Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют Курское, Казанское и Ленинградское. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области, выглядит следующим образом:

**Рисунок 9-2. Распределение совокупного предложения по реализации земельных участков по направлениям Московской области**



С начала 2015 года и по настоящее время эксперты наблюдают тенденцию – отсутствие спекулятивного спроса. Земельный участок как актив на балансе сегодня достаточно затратный объект. Законодательные инициативы обязывают осваивать земельные участки в собственности по назначению. При этом произошло значительное повышение налоговых отчислений.

Заметно востребованной стала услуга «ленд-девелопмента», задачей которой является маркетинговая, техническая и юридическая проработка земельного участка к началу строительного



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

процесса. В условиях кризиса, сниженного уровня платежеспособного спроса и отсутствия спекулятивного характера сделок на рынке земли, ленд-девелопмент становится обязательной составляющей для продажи участка.

Сегодня, подготовленный к строительству участок может стоить в два-три раза больше, чем неподготовленный участок в той же локации. Учитывая одинаковую стоимость подготовки, наибольшее количество таких участков расположено вблизи МКАД.

В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков, в зависимости от направления и категории, выведены средневзвешенные стоимости за 1 сотку земли в рублях, в зависимости от удаления от МКАД.

**Таблица 9.4-1 Средневзвешенная стоимость 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД**

№ п/п	Направление	Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
		до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	881 284	316 464	68 126	1 395 943	681 544	144 050	1 493 083	645 302	110 634
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 145	183 324	81 942	868 761	249 203	109 851
3	Казанское	409 694	139 094	48 155	405 447	119 845	55 916	505 896	143 638	108 098
4	Киевское	614 083	227 257	67 277	701 132	324 913	114 982	958 265	315 025	185 392
5	Курское	468 196	477 560	64 242	554 820	168 535	22 474	735 077	230 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 717	56 723	620 311	149 017	75 193	462 385	219 942	104 960
7	Павеловское	383 447	147 208	64 374	355 801	115 875	47 910	413 756	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 888	99 662	1 162 335	441 649	82 986	910 316	328 139	67 127
9	Савельевское	445 261	148 427	44 362	686 260	209 772	68 741	589 896	165 149	99 203
10	Ярославское	484 812	189 384	60 873	507 429	197 830	79 934	642 289	190 038	56 846

Как видно из Таблицы самыми дорогими направлениями по продаже земельных участков на удалении до 15 км от МКАД, независимо от категории участка, являются Белорусское, Рижское и Киевское. На удалении от 15 км до 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Курское, Рижское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Рижское, Киевское; для участков промышленного назначения – Белорусское, Рижское, Киевское.

На удалении от 50 км от МКАД самыми дорогими направлениями для участков сельскохозяйственного назначения являются Рижское, Горьковское, Белорусское; для участков ИЖС – Белорусское, Киевское, Рижское; для участков промышленного назначения – Киевское, Белорусское, Горьковское.

По данным произведенного анализа в Таблице, которая представлена ниже, указаны диапазоны стоимости 1 сотки земли по направлениям в зависимости от категории участка, а так же удаленности от МКАД.

**Таблица 9.4-2 Диапазоны стоимости 1 сотки земли по категориям земельных участков в зависимости от направления Московской области и удаленности от МКАД**

№ п/п	Направление	Диапазон	Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
			до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 053	1 500	258 333	70 000	14 286	13 500	7 647	22 267
		max	4 095 000	900 000	310 000	7 199 277	3 900 000	2 631 579	4 095 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	100 000	3 870	3 000	100 000	47 417	22 222	23 579	52 632	51 653
		max	2 100 000	400 000	300 000	1 000 000	811 111	270 000	2 906 977	825 688	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 200	1 757	79 167	18 000	5 594	131 579	10 891	20 455
		max	882 353	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	330 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 773	350 000	65 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 404 762	1 065 000	783 333	1 794 872	780 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 438	6 272	105 333	7 917	7 000	13 965	18 784	2 400
		max	1 227 273	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 193	1 851 852	708 333	184 906
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 993	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 598 875	642 714	307 167	4 000 000	583 333	313 043	1 300 000	1 080 000	357 143
7	Павеленское	min	74 333	4 000	4 471	118 750	9 500	8 750	110 000	21 127	8 140
		max	875 000	530 000	430 000	800 000	750 000	150 000	1 367 521	1 193 333	100 000
8	Рязжское	min	162 500	21 053	2 692	277 778	5 098	7 000	165 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	530 000	17 896 920	3 877 666	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Савеловское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	20 000	380 000	61 798	25 926
		max	973 631	1 628 571	190 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 000	2 450	92 357	62 500	30 000
		max	3 030 303	1 500 000	1 000 000	2 454 545	835 714	416 667	2 063 600	906 250	90 000

Земли сельскохозяйственного назначения — это земли, которые располагаются за границами населенных пунктов, они предоставляются для сельскохозяйственных нужд и иных связанных с ними целей. Рынок земельных участков, как правило, отражает положение в той отрасли, для которой она предназначена.

Рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения Московской области разнороден. Выделяются, как депрессивные районы, так и районы с высоким потенциалом, что и определяет относительный уровень цен земельных участков в данных районах.

Согласно Земельному кодексу РФ земли с/х назначения могут использоваться:

- для ведения сельскохозяйственного назначения;
- под крестьянско-фермерское хозяйство;
- для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;
- для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;
- для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;
- для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;
- и прочее.

Можно выделить следующие диапазоны удаленности от МКАД, которые влияют на ликвидность земельных участков:

- 0-30 км от МКАД;
- 30-60 км от МКАД;
- 60-90 км от МКАД;

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

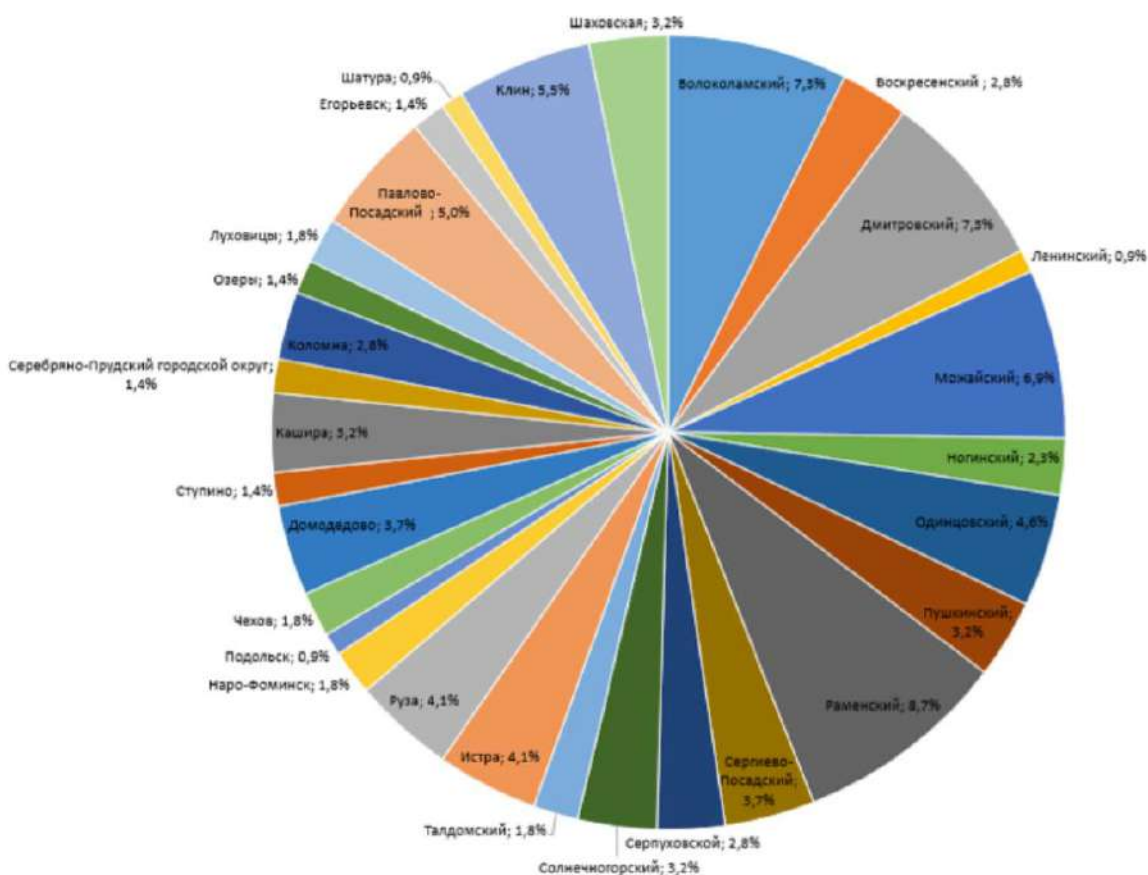
- свыше 90 км от МКАД.

Чем дальше от Москвы, тем ниже ликвидность земельных участков и тем стоимость их снижается. На расстоянии 0 до 30 км от МКАД земельные участки наиболее востребованы, причиной этому является активное строительство индивидуальных и малоэтажных домов, в таком случае земли сельскохозяйственного назначения покупают для перевода их в другую категорию.

В настоящее время рынок земли сельскохозяйственного назначения – это рынок покупателя. На рынке сложился значительный объем предложений, в следствие чего намечается тенденция на понижение стоимости. Предложение в большей степени превышает спрос. В связи с чем скидки на торг в среднем составляют 15-17%, иногда доходят до 25%. По некоторым участкам цены реальных сделок могут отличаться в несколько раз от цен предложений.

На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Воскресенском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%), Можайском районе (6,9%), Можайском районе (6,9%).

Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения, разделенный по районам/городским округам Московской области

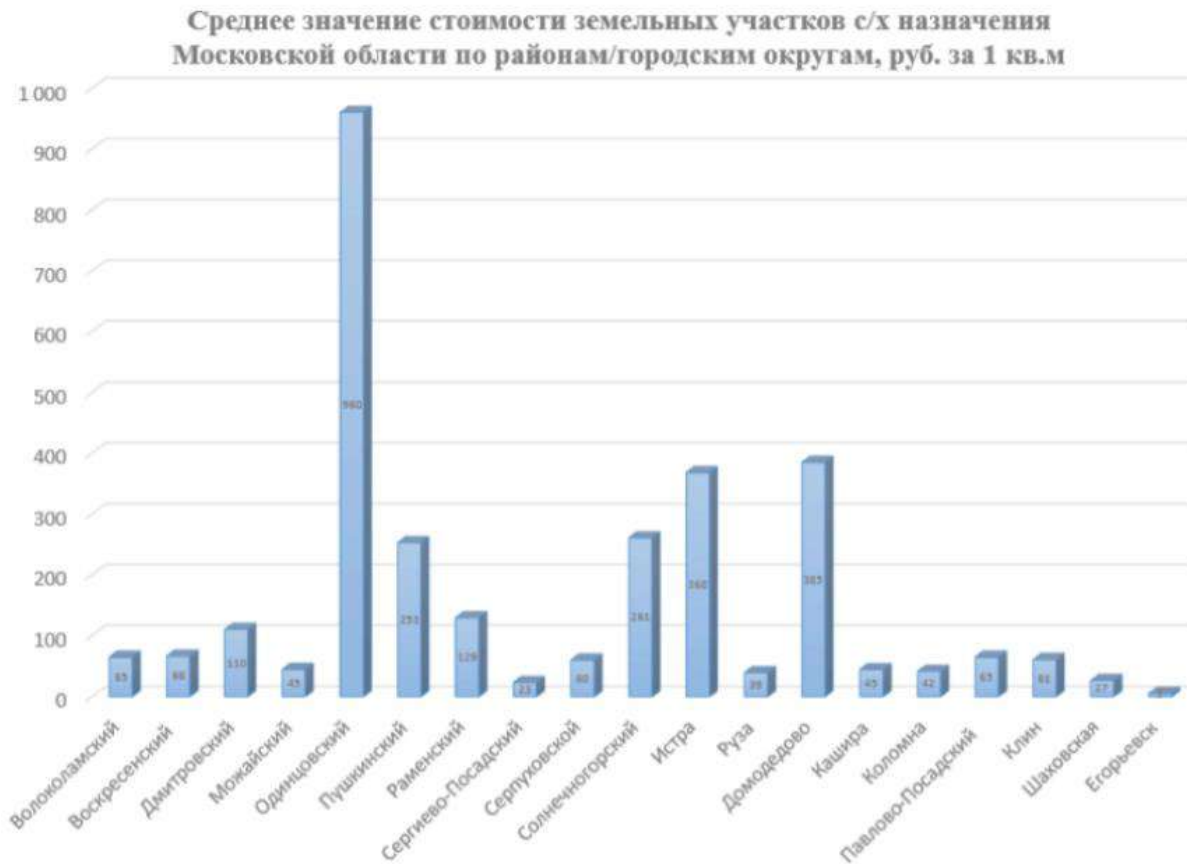


Площади, предлагаемых на продажу земельных участков, варьируются от 0,8 до 5790 Га, в среднем площадь составляет 80 Га. Таким образом, можно сказать, что большая часть предложений представлена крупными земельными участками, спрос на которые не так велик. В таблице ниже, на основании проведенного анализа стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения выведены диапазоны стоимости за 1 кв.м земли в рублях, в зависимости от местоположения.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п.п.	Район, городской округ	Минимальное значение, руб. за 1 кв.м	Максимальное значение, руб. за 1 кв.м
1	Волоколамский	50	100
2	Воскресенский	20	150
3	Дмитровский	23	500
4	Ленинский	80	670
5	Можайский	7	161
6	Ногинский	30	313
7	Одинцовский	91	2 264
8	Пушкинский	120	493
9	Раменский	25	340
10	Сергиево-Посадский	8	40
11	Серпуховской	33	104
12	Солнечногорский	16	500
13	Талдомский	1	25
14	Истра	150	1 580
15	Руза	18	71
16	Наро-Фоминск	30	84
17	Чехов	42	494
18	Домодедово	57	1 439
19	Ступино	25	77
20	Кашира	10	70
21	Серебряно-Прудский городской округ	10	18
22	Коломна	11	97
23	Озеры	34	80
24	Луховицы	20	192
25	Павлово-Посадский	24	150
26	Егорьевск	1	10
27	Шатура	11	11
28	Клин	20	114
29	Шаховская	4	57

Из приведенной выше таблицы, видно, что по максимальной стоимости предлагались земельные участки в Одинцовском районе по стоимости 2 264 руб. за 1 кв.м, а по минимальной стоимости предлагались в Талдомском районе по стоимости 1 руб. за 1 кв.м. Данная тенденция обусловлена влиянием на стоимость таких факторов, как удаленность от Москвы, социально- экономическое развитие района, транспортная инфраструктура, наличие коммуникаций, площадь и прочие факторы.



По данным мониторинга цен на конец января 2018 года, самая высокая средняя цена предложения на земельные участки сельскохозяйственного назначения сложилась в Одинцовском районе Московской области и составила – 960 руб./кв. м Самая низкая средняя цена предложения была обнаружена в городском округе Егорьевск – 5 руб./кв. м. В данном анализе использовались только те районы Московской области, в которых было подобрано значительное количество предложений. Средняя цена предложения земельных участков сельскохозяйственного назначения в целом по Московской области составляет около 225 руб./кв. м.

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.<sup>6</sup>

<sup>6</sup><https://atlant-mos.com/images/analtic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf>

### 9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

Исследование публичной информации о ценах сделок на земельные участки показывает, что цены сделок, с одной стороны, носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и досках объявлений и т.п).

При определении справедливой стоимости исследуемых земельных участков Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже земельных участков на дату определения справедливой стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет ресурсов.

**Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного производства**

№ п/п	Источник информации	Контакт	Место нахождения	Удаленность от МКАД, км	Шоссе	Площадь участка, га	Цена предложения за сотку, руб.
1	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/</a>	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/</a>	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	<a href="https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/">https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/</a>	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	<a href="https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/">https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikhevo/</a>	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	<a href="https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/">https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/</a>	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

**Таблица 9.5-2 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 сотку, руб.	659
Максимальное значение стоимости 1 сотку, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга, дата предложения и т.п.). Конечная рыночная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

## 9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Как выявил Оценщик в предыдущих пунктах данной главы, а также принимая во внимание теорию оценки, основными ценообразующими факторами для земельных участков, расположенных в Московской области, являются: имущественные права, условия финансирования, условия платежа и обстоятельства совершения сделки, динамика цен, функциональное назначение земельного участка (категория земель и разрешенное использование), местоположение, транспортная доступность, площадь.

Оценщик решил провести более подробный анализ основных ценообразующих факторов стоимости земельных участков в Московской области в целях корректного их учета в данном расчете справедливой стоимости оцениваемого земельного участка, а также продолжение анализа рынка земли Московской области.

### *Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).*

Рынок недвижимости имеет ряд специфических особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

**Таблица 9.6-1 Значения скидки на торг**

### 13.2.1. Коллективное мнение оценщиков Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительности

Класс объектов	Акт
	Среднее
<b>Цены предложений объектов</b>	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%

### *Дата продажи*

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»<sup>7</sup>.

<sup>7</sup> <https://statielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировка рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Итого расчетов СтатРент на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>3</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строек)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	1	30	13	11	14	17

- Примечания:
- Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).
  - При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано принят в пределах:
    - нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и автомобильным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
    - верхняя граница – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктурой).

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 1 до 30 месяцев.

**Удаление от МКАД.**

Цена предложения недвижимости зависит от места расположения объекта оценки и его удаленности от МКАД. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города/области/регионов государства, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от МКАД для цен земельных участков, расположенных в Московской области**

Таблица 52

Данные для корректировки цен земельных участков<sup>7</sup> в Московской области в зависимости от расстояния от МКАД

Расстояние до МКАД, км		аналог							
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100	>100
объект оценки	<10	1,00	2,14	3,05	3,84	4,57	5,58	7,10	7,95
	10-20	0,47	1,00	1,42	1,80	2,14	2,61	3,32	3,72
	20-30	0,33	0,70	1,00	1,26	1,50	1,83	2,33	2,61
	30-40	0,26	0,56	0,79	1,00	1,19	1,45	1,85	2,07
	40-50	0,22	0,47	0,67	0,84	1,00	1,22	1,55	1,74
	50-70	0,18	0,38	0,55	0,69	0,82	1,00	1,27	1,42
	70-100	0,14	0,30	0,43	0,54	0,64	0,79	1,00	1,12
	>100	0,13	0,27	0,38	0,48	0,58	0,70	0,89	1,00

**Площадь земельного участка.**

При прочих равных условиях, большие по площади земельные участки могут продаваться по более низкой в пересчете на единицу площади цене, что обуславливается большим сроком экспозиции.

Корректировка по данному фактору определялась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.



**Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади**

**Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, усредненные данные по России**

Таблица 32

Площадь, кв.м		Земельные участки. Данные, усредненные по России <sup>3</sup>					
		малого					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	1,00	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	1,00	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	1,00

**Транспортная доступность.**

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры. Для данных сегментов рынка земли наличие и качество транспортной доступности объекта является одним из значимых ценообразующих факторов.

Подъезд к участку		Асфальт, грейдер	Грунтовая... - 5 % Нет подъезда...- 10 %	Яскевич Е.Е. "Практика оценки недвижимости" изд-во Техносфера, М., 2011 г. раздел П.5.5.
-------------------	--	------------------	--	--

**9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки**

Исходя из анализа рынка, можно сделать вывод о том, что рынок земельных участков сельхозназначения в настоящее время трудно поддается сегментированию и анализу. Ведущие компании, занимающиеся исследованием земельного рынка Москвы и Подмосковья, публикуют порой противоречивые данные и делают обобщенные выводы относительно ценовой политики.

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые земельные участки расположены в Московской области.

Оценщиком были найдены предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в Московском регионе, на их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

**Таблица 9.7-1 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения.**

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	659
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	9 388

Источник: расчет Оценщика

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

1. Условия сделки (корректировка на торг, уторгование).
2. Местоположение.
3. Удаление от МКАД
4. Зависимость площади земельного участка
5. Транспортная доступность.

## 10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Общие положения анализа

Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости. В соответствии со Стандартами оценки, под наиболее эффективным способом использования имущества понимается «Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано».

Для определения наиболее эффективного использования необходимо следовать четырем критериям:

- ✓ **юридическая правомочность** - рассмотрение тех способов использования, которые разрешены действующим законодательством и нормативными документами всех уровней, распоряжениями о функциональном зонировании, ограничениями на предпринимательскую деятельность, положениями об исторических зонах, экологическим законодательством и т. п.;
- ✓ **физическая возможность** - рассмотрение физически реальных в данной местности и для данного участка способов использования (форма и размеры участка, свойства грунтов и т. п.);
- ✓ **экономическая оправданность** (финансовая осуществимость) - рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать владельцу недвижимости приемлемый доход, превышающий расходы на содержание недвижимости;
- ✓ **максимальная эффективность** (оптимальный выбор застройки) - выбор того, какой из правомочных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной стоимости объекта.

Несоответствие потенциального варианта использования любому из критериев не позволяет рассматривать его в качестве наиболее эффективного.

Под стоимостью, максимизации которой следует достичь, понимается рыночная стоимость. При этом, как следует из определения справедливой стоимости, способ использования недвижимости должен быть типичен для района, где она расположена.

Факторы, которые следует принять во внимание при этом, включают потенциал местоположения, рыночный спрос, правовую, технологическую и финансовую обоснованность проекта.

Рассмотрев структуру рынка недвижимости и проведя анализ экономического окружения объекта исследования, можно делать выводы о том, какого типа недвижимость может быть востребована в зоне расположения объекта.

Для оцениваемой территории необходимо рассмотреть варианты использования, которые физически возможны и юридически правомочны с точки зрения своего потенциально доходного использования.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения, конструктивных решений (например, ремонт, реконструкция, снос, новое строительство), изменения состава прав, других параметров, а также с учетом разрешенных вариантов использования земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется и отражается в отчете путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- отбор вариантов использования объекта оценки, соответствующих действующим законодательству;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на физическую осуществимость;
- проверка каждого варианта использования, отобранного на предыдущем этапе, на экономическую целесообразность;
- выбор варианта экономически целесообразного использования, при котором стоимость объекта оценки может быть максимальной;
- формирование вывода о признанном оценщиком варианте наиболее эффективного использования объекта оценки.

### **Анализ НЭИ для земельного участка как свободного**

Под свободным земельным участком понимается земельный участок, который для целей анализа наиболее эффективного использования рассматривается как свободный от улучшений, характерных для его существующего использования.

Объект оценки представляет собой не застроенные земельные участки, относящиеся к категории земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

### **Критерий юридической допустимости**

Категория земель - земли сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование – сельскохозяйственного производства.

В соответствии с ч. 1 ст. 78 Земельного кодекса РФ: Земли сельскохозяйственного назначения могут использоваться для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей, а также для целей аквакультуры (рыбоводства):

- крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления их деятельности, гражданами, ведущими личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество;
- хозяйственными товариществами и обществами, производственными кооперативами, государственными и муниципальными унитарными предприятиями, иными коммерческими организациями;
- некоммерческими организациями, в том числе потребительскими кооперативами, религиозными организациями;
- казачьими обществами;
- опытно-производственными, учебными, учебно-опытными и учебно-производственными подразделениями научных организаций, образовательных организаций, осуществляющих подготовку кадров в области сельского хозяйства, и общеобразовательных организаций;
- общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации для сохранения и развития их традиционных образа жизни, хозяйствования и промыслов.

Таким образом, юридически допустимо использовать земельные участки:

-для сельскохозяйственного производства.

### **Критерии физической возможности и экономической оправданности**

Диктуется физическими характеристиками самого участка (инженерно-геологические параметры грунтов, местоположение, достаточность размера участков и т.д.), а также особенностями окружающей застройки.

Рельеф участков спокойный, форма правильная. Транспортная доступность хорошая.

Таким образом, местоположение и характеристики (окружение, рельеф и форма участка, площадь) земельных участков позволяет использовать их для сельскохозяйственного производства.

### **Критерий максимальной продуктивности**

Исходя из вышеперечисленных факторов, Оценщик выбрал максимально эффективный вариант использования земельных участков как свободных – для сельскохозяйственного производства.

### **Анализ НЭИ для земельного участка с существующими улучшениями**

Земельные участки не застроены.

### **Вывод**

На основании проведенного анализа было определено, что с учетом местоположения и индивидуальных характеристик объекта оценки наиболее эффективным будет использование оцениваемого недвижимого имущества по его целевому назначению - для сельскохозяйственного производства.

## 11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Согласно п. 11 ФСО № 1, основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются рыночный (сравнительный), доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых Оценщиком.

Согласно п. 24 ФСО № 1, Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ввиду определения справедливой стоимости в данном Отчете об оценке, Оценщик далее приводит особенности её расчёта.

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);
- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;

- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котированным ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

*1. Исходные данные 1 Уровня* - это котированные цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы, или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
  - ✓ ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
  - ✓ подразумеваемая волатильность;
  - ✓ кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;
- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

3. *Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

#### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котированной цены на активном рынке для идентичных



активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

### 11.1. Рыночный (сравнительный) подход

В соответствии с IFRS 13 при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель рыночной стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

После того как данные по продажам будут отобраны и верифицированы, следует выбрать и проанализировать одну или несколько единиц сравнения. Единицы сравнения используют две составные части, для того, чтобы вывести некий множитель (к примеру, цену в расчете на (физическую) единицу измерения или отношение, например, получаемое делением продажной цены имущества на его чистый доход, т.е. мультипликатор чистого дохода или число лет, за которое окупается покупка (букв. «годы покупки» — *years' purchase*)), который отражает точные различия между объектами имущества. Единицы сравнения, которые покупатели и продавцы на данном рынке используют при принятии своих решений о покупке и продаже, приобретают особую значимость, и им может придаваться больший вес.

Специфическими характеристиками объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям цен, уплачиваемых за недвижимость, являются элементы сравнения. При подходе на основе равнения продаж они имеют решающее значение. Элементы сравнения включают:

- ✓ передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- ✓ условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- ✓ условия аренды;
- ✓ условия рынка;
- ✓ местоположение объекта;
- ✓ физические характеристики объекта;
- ✓ экономические характеристики;

- ✓ вид использования и (или) зонирование;
- ✓ наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- ✓ другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Чтобы провести непосредственные сравнения между имуществом, являющимся предметом сравниваемой продажи, и оцениваемым имуществом, Исполнитель должен рассмотреть возможные корректировки, основанные на различиях в элементах сравнения. Корректировки могут уменьшить различия между каждым сравниваемым имуществом и оцениваемым имуществом.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, аналогом рыночного подхода является сравнительный подход.

В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Рыночный (сравнительный) подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках рыночного (сравнительного) подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (пункты 13 - 14 ФСО № 1).

## 11.2. Доходный подход

В соответствии с IFRS 13 при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом:

- методы оценки по приведенной стоимости;
- модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона; и
- метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками

денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;
- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### Модели оценки опциона:

- Модель ценообразования опционов Блэка-Шоулза (англ. Black-Scholes Option Pricing Model, OPM) — это модель, которая определяет теоретическую цену на европейские опционы, подразумевающая, что если базовый актив торгуется на рынке, то цена опциона на него неявным образом уже устанавливается самим рынком. Данная модель получила широкое распространение на практике и, помимо всего прочего, может также использоваться для оценки всех производных бумаг, включая варранты, конвертируемые ценные бумаги, и даже для оценки собственного капитала финансово зависимых фирм.

Согласно Модели Блэка-Шоулза, ключевым элементом определения стоимости опциона является ожидаемая волатильность базового актива. В зависимости от колебания актива, цена на него возрастает или понижается, что прямопропорционально влияет на стоимость опциона. Таким образом, если известна стоимость опциона, то можно определить уровень волатильности ожидаемой рынком<sup>8</sup>.

- Биномиальная модель предполагает больший объем вычислений, чем модель Блэка-Шоулза и позволяет вводить собственное распределение цен. Данная модель также известна как биномиальная модель Кокса-Росса-Рубинштейна или C-11-П-модель.

Биномиальная модель дает представление о детерминантах стоимости опциона. Она определяется не ожидаемой ценой актива, а его текущей ценой, которая, естественно, отражает ожидания, связанные с будущим. Биномиальная модель в гораздо большей степени приспособлена для анализа досрочного исполнения опциона, поскольку в ней учитываются денежные потоки в каждом периоде времени, а не только на момент истечения<sup>9</sup>.

### 11.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В соответствии с IFRS 13 при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива.

По российским Федеральным стандартам оценочной деятельности, так же имеется затратный подход.

В соответствии с п. 18 ФСО № 1 затратный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей (пункты 18 - 20 ФСО № 1).

<sup>8</sup> Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза ([http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black\\_scholes\\_model.html](http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html))

<sup>9</sup> Источники: Лоренс Дж. МакМиллан. МакМиллан «Об опционах» — М.: «ИК «Аналитика», 2002 г. (<http://economy-ru.com/forex-treyding/binomialnaya-model.html>); Большая Энциклопедия Нефти Газа (<http://www.ngpedia.ru/id159752p1.html>)

Согласно п. 24 ФСО № 7, затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- ◆ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- ◆ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- ◆ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

**Вывод:** Из проведенного выше анализа следует, что МСФО и ФСО включают в себя 3 подхода при проведении оценки. Исключением является различие в наименовании сравнительного подхода, по МСФО данный подход называется рыночным. Три подхода к оценке независимы друг от друга, хотя каждый из них основывается на одних и тех же экономических принципах. Предполагается, что все три подхода должны приводить к одинаковому результату, однако, окончательное заключение о стоимости зависит от рассмотрения всех используемых данных и от особенностей согласования всех показателей.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить метод капитализации земельной ренты доходного подхода при расчете справедливой стоимости объекта оценки.

#### 11.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

##### Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

При оценке справедливой стоимости сельскохозяйственных угодий методом капитализации земельной ренты существуют особенности расчета земельной ренты, связанные с принятой системой учета плодородия земельного участка.

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры определяется плодородием земельного участка, измеряемым в баллах бонитета.

Выбор основных и сопутствующих сельскохозяйственных культур, по которым производится расчет земельной ренты, осуществляется из набора культур типичных или традиционно возделываемых в месте расположения земельного участка. При этом критериями выбора культур и их чередования являются обеспечение наибольшего дохода и сохранение плодородия почв.

Материальные издержки на производство сельскохозяйственной продукции определяются на основе технологических карт, устанавливающих нормативные затраты семян, горюче - смазочных материалов, удобрений и т.п. в натуральном выражении.

Расчет издержек в денежном выражении осуществляется исходя из сложившихся в районе расположения земельного участка рыночных цен.

При расчете издержек учитываются уровень инженерного обустройства земельного участка, в том числе плотность дорожной сети, классность дорог, близость к транспортным магистралям, пунктам переработки сельскохозяйственного сырья и центрам материально - технического снабжения.

При расчете валового дохода с пашни может быть учтена возможность получения нескольких урожаев в течение одного сезона по овощной продукции и продукции лекарственных растений.

Залесь оценивается методом предполагаемого использования с учетом экономической целесообразности ее перевода в иной вид (виды) сельскохозяйственных угодий.

При расчете валового дохода сенокосов и пастбищ следует исходить из их нормативной урожайности. Нормативная урожайность сенокосов и пастбищ определяется ее пересчетом в центнеры кормовых единиц (1 центнер кормовых единиц равняется 1 центнеру овса). При этом величина валового дохода определяется на основе рыночной цены овса.

При расчете валового дохода многолетних насаждений рекомендуется исходить из периодичности их плодоношения и нормативной урожайности плодово-ягодной продукции. При этом учитывается:

- возраст многолетних насаждений;
- породно-сортовой состав многолетних насаждений;
- особенности пространственного размещения многолетних насаждений в границах земельного участка;

возможность получения дохода от дополнительной продукции, получаемой с междурядий садов и виноградников.

### **Определение справедливой стоимости земельного участка методом капитализации земельной ренты**

При оценке справедливой стоимости продуктивных сельскохозяйственных угодий метод предполагает следующую последовательность действий:

- Выбор типа севооборота;
- Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции;
- Определение цены реализации товарной продукции;
- Расчет валового дохода на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет себестоимости на 1 га площади каждого поля севооборота;
- Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю;
- Определение ставки капитализации;

Расчет справедливой стоимости земли.

### **Выбор севооборота**

По своему хозяйственному назначению – производству главного вида продукции – севообороты подразделяются на: полевые, кормовые и специальные.

**Таблица 11.4-1 Основные типы и виды севооборотов**

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
<i>Полевые</i>	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопаровые, зернопропашные,
<i>Кормовые:</i>		

Типы севооборотов	Культуры, определяющие виды севооборотов	Виды севооборотов
прифермерские	Силосные, кормовые корнеплоды, картофель на корм, культуры на зеленый корм (озимая рожь, рапс, кукуруза, однолетние травы и др.)	Плодосеменные, пропашные, травяно-пропашные
сенокосно-пастбищные	Многолетние травы 4 – 6 лет и более	Травопольные (в том числе почвозащитные), травяно-пропашные
<b>Специальные:</b>		
овощные	Овощные	Травяно-пропашные, пропашные
овощекормовые	Овощные и кормовые культуры	То же
почвозащитные	Многолетние травы, зерновые	Травопольные, зернотравяные

Источник: «Справочник агронома Нечерноземной зоны» под редакцией академика ВАСХНИЛ Г.В. Гуляева Москва ВО «АГРОПРОМИЗДАТ», 1990

Помимо типа и вида севооборота характеризуют еще и по количеству полей, указывают площадь поля и общую площадь пашни, которую занимает севооборот. Количество полей в севообороте устанавливают, исходя из структуры посевных площадей, организационно-хозяйственных условий, особенностей рельефа и землепользования конкретного хозяйства. В севообороте может быть от 2—3 до 10—12 полей.

При решении вопроса о видах, количестве севооборотов и размещении посевных площадей в хозяйстве в них необходимо учитывать уже существующие севообороты. При изменении специализации хозяйства проектируют новую систему севооборотов.

Количество, размеры и площади специальных севооборотов определяются в зависимости от потребности в продукции их главных культур, специфичных требований к местам их выращивания. Размещают их при наличии необходимых условий вблизи населенных пунктов, дорог с твердым покрытием и водоемов. При определении количества и размеров специальных севооборотов необходимо предусматривать возможность рационального чередования культур, введения севооборотов, способствующих индустриализации производства и высокопроизводительному использованию техники. Если площади специальных культур недостаточны для введения севооборотов, то целесообразно проектировать комбинированные севообороты, например, овощекормовые.<sup>10</sup>

Согласно природно-сельскохозяйственному районированию в почвенном покрове Московской области преобладают дерново-подзолистые почвы.

Дерново-подзолистые почвы формируются под хвойно-широколиственными лесами с травянистым покровом в условиях промывного типа водного режима. По степени подзолообразования выделены две группы:

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

Дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы преобладают в Московской области: 1 430,5 тыс. га, из которых около половины (48,4%) находится под сельхозугодиями, в основном под пашней (579,7 тыс. га). Разнообразие почв по механическому составу (от песчаных до тяжелосуглинистых) обусловлено почвообразующими породами, основные из которых – это водноледниковые и древнеаллювиальные песчаные и супесчаные отложения, моренные и покровные суглинки, двучленные отложения.

**Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках<sup>11</sup>**

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Мощность, см	24 – 26	30 – 32
Содержание гумуса, %	1,1 – 1,9	2,0 2,3

<sup>10</sup> <http://eclib.net/30/22.html>

<sup>11</sup> Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пушчинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пушкино. 1993

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Запасы гумуса, т/га	45 – 50	70 – 85
Содержание обменных оснований (Ca <sup>2+</sup> , Mg <sup>2+</sup> ), мг-экв/ 100 г почвы рН	10 – 13 5,0 – 6,2	15 – 16 5,5 – 6,0
Гидролитическая кислотность, мг-экв/ 100 г почвы	0,9 – 3,3	1,0 1,5
Плотность, г/см <sup>3</sup>	1,1 - 1,3	1,2
Порозность, %	50 – 52	54 - 55

\* Приводятся реально достижимые оптимальные параметры высокого плодородия, разработанные в Почвенном институте им. В.В. Докучаева и И.И. Кармановым и др. (Региональные эталоны почвенного плодородия. М. 1991)

Источник: рассчитано Оценщиком

По механическому составу почвы Московской области относят к песчаному и супесчаному составу.

Дерново-подзолистые почвы песчаного и супесчаного механического состава имеют меньшие запасы гумуса (17 – 51 т/га), плотность 1,4 – 1,65 г/см<sup>3</sup> и более низкий уровень плодородия по сравнению с легко- и среднесуглинистыми.

Основные отрасли земледелия, возможные в Московской области, исходя из агроклиматических условий, – овощеводство и картофелеводство, могут выращиваться зерновые культуры.

Исходя из типовой структуры посевов и типовых наборов севооборотов для различных агроклиматических зон Московской области, для оцениваемых земельных участков принята самая распространенная восьмипольная схема севооборота: поле № 1 – картофель, поле № 2 – пшеница фуражная, поле №№ 3,4 – многолетние травы, поле № 5 – картофель, поле № 6 – ячмень, поле №№ 7,8 – многолетние травы.

**Таблица 11.4-3 Структура посевов в принятом севообороте**

№ п/п	Культура	Количество полей по каждой культуре	Структура, %
1	Картофель	2	25%
2	Пшеница фуражная	2	25%
3	Многолетние травы	4	50%

Источник: рассчитано Оценщиком

## Определение нормативной урожайности, расчет выхода товарной продукции

### Многолетние травы

**Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации<sup>12</sup>**

Федеральный округ, субъект РФ	Зерновой эквивалент, ц/га	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, ц/га		
		зерновые	картофель	многолетние травы
Московская обл.	30	19,9	146	42,6

Источник: Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010).

Нормативная урожайность по Московской области для кормовых культур – многолетних трав составляет 42,6 ц/га или 4 260 кг/га.

Многолетние травы не являются товарной продукцией растениеводства, поэтому для удобства дальнейшего расчета валового дохода, нормативный урожай многолетних трав будет пересчитан по его кормовой питательности в кормовые единицы. Кормовая единица - количество корма, соответствующее по своей питательности 1 кг зерна овса среднего качества. В 1 кг сена бобового посевного из клевера содержится 0,52 к. ед. (Источник: "Нормы и рацион кормления животных", ТСХА, 1992. Таблица "Состав и питательность кормов" на стр. 83)

Таким образом, нормативная урожайность с 1 га многолетних трав по своей питательности в к. ед. составит:

$$4\ 260\ \text{кг/га} * 0,52\ \text{к.ед.} = 2\ 215,2\ \text{к. ед.}$$

<sup>12</sup> Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

В экономике сельского хозяйства практикуется пересчет урожая, не являющегося товарной продукцией растениеводства, по содержанию в ней кормовых единиц в товарную продукцию животноводства. Поэтому будет проведен пересчет количества кормовых единиц в прибавку молока, образующегося при скормливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.<sup>13</sup>

Следовательно, урожай кормовых единиц с 1 га многолетних трав эквивалентен прибавке 2 215,2 кг молока 4% жирности. Количество молока 4% должно быть пересчитано в зачетное молоко по базисной жирности, которая для Московской области составляет 3,4%.<sup>14</sup>

$$2\ 215,2 \text{ кг молока } 4\% \text{ жирности} * 4\%/3,4\% = 2\ 606,12 \text{ кг молока } 3,4\% \text{ жирности}$$

### Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет<sup>15</sup>:

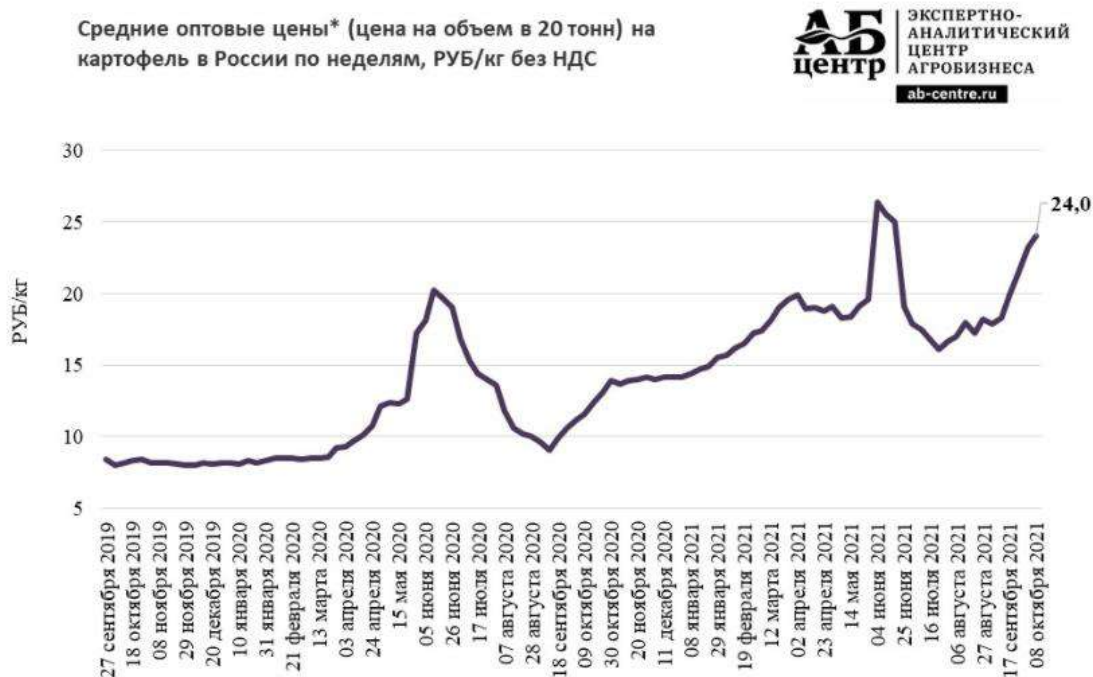
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

картофель – 146 ц/га или 14 600 кг/га.

### **Определение цены реализации товарной продукции**

Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.<sup>16</sup>

**Таблица 11.4-5 Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, руб./кг**



\* - Выборка средних оптовых цен преимущественно опирается на регионы с наиболее высоким уровнем предложения (при этом, в выборке участвуют как регионы-производители, так и регионы-потребители). При расчете средних цен не учитываются данные по Дальневосточному ФО. Динамика цен на данном слайде опирается в основном на продукцию российского производства. Импортная продукция участвует в выборке в основном в период наиболее низкого предложения российской продукции (май-июль).

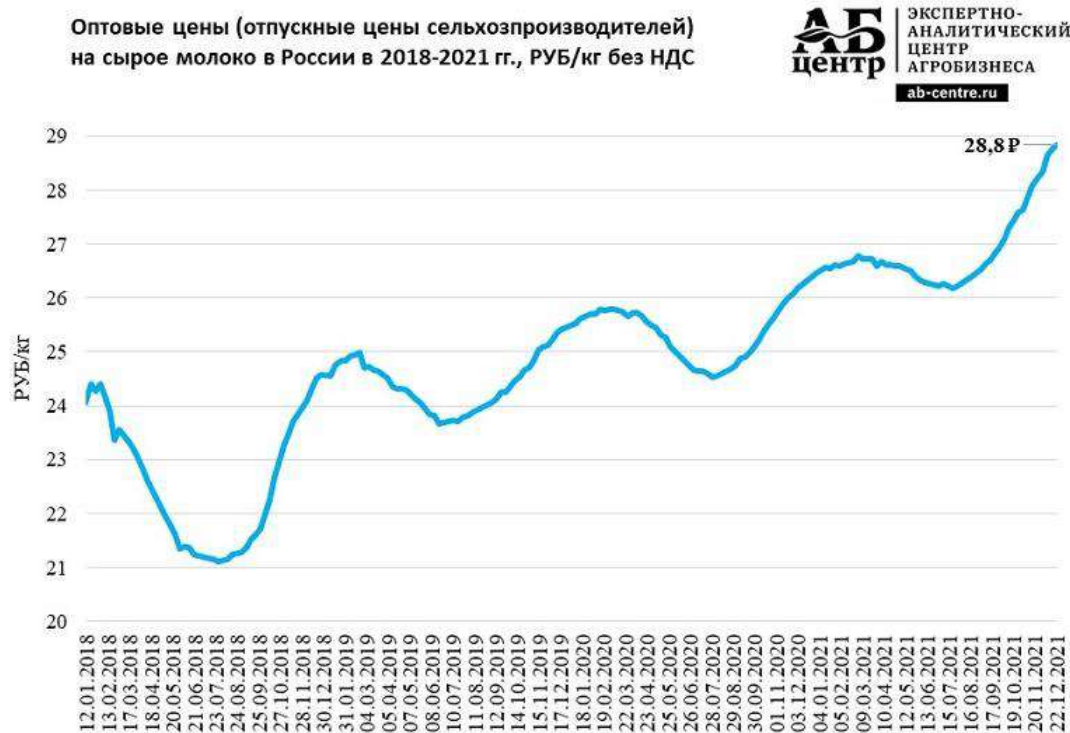
13 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305

14 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозгиздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271

15 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федерации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

16 <https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/prognoz-rynka-kartofelya-v-2022-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/o-tsenakh-na-moloko-v-rossii-v-2021-godu.html>, <https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnye-zernovye-kultury-15-10-2021.html>

**Таблица 11.4-6 Оптовые цены (отпускные цены сельхозпроизводителей) на молоко сырое в России в 2019-2021 гг, руб./л**



Источник: Минсельхоз РФ

**Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры**

## Цены на основные зерновые культуры 15.10.2021

ИСТОЧНИК: ФГБУ ЦЕНТР АГРОАНАЛИТИКИ

На текущей неделе на российском зерновом рынке наблюдалась относительная стабильность ценовых показателей с их незначительной региональной коррекцией в сторону повышения по части зерновых культур. Так, в ЦФО пшеница 4-го класса подорожала в среднем на 50 руб./т, пшеница 5-го класса – на 125 руб./т, кукуруза – на 150 руб./т.

В южных регионах цена на пшеницу 3-го класса выросла на 50 руб./т, а стоимость остальных зерновых культур осталась на прежнем уровне.

Цена НДС)	(руб./т, с	пшеница класса 3	пшеница класса 4	пшеница класса 5	рожь продов.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО		16500-18000	16000-17600	15000-17000	13000-15700	14500-16500	15000-16500

### Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота

Валовой доход определяется как произведение нормативной урожайности товарной продукции и рыночной цены сельскохозяйственной продукции.

**Таблица 11.4-8 Расчет валового дохода с 1 га каждого поля севооборота**

№ п/п	Товарная продукция	Средние рыночные цены на сельскохозяйственную продукцию, руб. / кг	Нормативная урожайность сельскохозяйственных культур, кг/га	Валовой доход, руб./га
1	Картофель	24,00000	14 600,00	350 400
2	Пшеница фуражная	15,50000	1 990,00	30 845
3	Молоко 3,4% жирности	28,80000	2 606,12	75 056

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет себестоимости (издержек) с 1 га каждого поля севооборота

Уровень рентабельности представляет собой процентное отношение прибыли к себестоимости, а прибыль определяется как разница между выручкой и себестоимостью. После преобразования получается формула связи уровня рентабельности с себестоимостью продукции.

$$R = 100 * (C / C - 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

Следовательно, зная уровень рентабельности и цены реализации, можно рассчитать себестоимость, необходимую для заданного уровня рентабельности:

$$C = C / (R / 100 + 1), \text{ где}$$

R - уровень рентабельности, %

C - цена реализации, руб.

C - себестоимость продукции, руб.

При эффективном менеджменте, уровень рентабельности сельскохозяйственного назначения будет равен рентабельности, достаточной для ведения расширенного воспроизводства **30 - 40%** (Источник: стр. 83 "Рентное регулирование сельскохозяйственного назначения в условиях рынка" Сагайдак А.Э., Лукьянчикова А.А. Государственный университет землеустройства, 2005 г.)

Таким образом, для дальнейших расчетов использована величина **35%**.

Затраты (издержки) на производство сельскохозяйственной продукции определяются с учетом прибыли предпринимателя. Принимается, что прибыль предпринимателя содержится в размере величины, равной уровню рентабельности.

**Таблица 11.4-9 Расчет себестоимости с 1 га каждого поля севооборота**

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Рентабельность, %	Себестоимость (издержки), руб./га
1	Картофель	350 400	35	259 556
2	Пшеница фуражная	30 845	35	22 848
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	35	55 597

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет чистого операционного дохода, приходящегося на землю с 1 га каждого поля севооборота

Чистый операционный доход, приходящийся на землю с 1 га каждого поля севооборота, рассчитывается как разница между валовым доходом и издержками.

**Таблица 11.4-10 Расчет чистого операционного дохода**

№ п/п	Товарная продукция	Валовой доход, руб./га	Издержки (себестоимость), руб./га	Чистый операционный доход, руб./га	Структура севооборота, %	Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га
1	Картофель	350 400	259 556	90 844	25%	22 711
2	Пшеница фуражная	30 845	22 848	7 997	25%	1 999
3	Молоко 3,4% жирности	75 056	55 597	19 459	50%	9 730
<b>Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га</b>						<b>34 440</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

### Расчет коэффициента капитализации

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их

продажи;

- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Поскольку получить информацию о ценах продаж сельскохозяйственных угодий в Московской области и о величине земельной ренты в объеме и качестве, достаточных для обоснованного расчета коэффициента капитализации, не представляется возможным, Исполнитель произвел расчет коэффициента капитализации способом увеличения безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

1) Ставки доходности инвестиций (капитала), представляющей собой компенсацию, которую инвестор ожидает получить в результате вложения денежных средств в оцениваемый земельный участок. При этом учитывается риск вложения и другие факторы, связанные с конкретными инвестициями.

2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации земельного участка не учитывается.

**Безрисковое вложение** средств подразумевает, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

Имеется в виду лишь относительное, а не абсолютное отсутствие риска. Безрисковое вложение приносит, как правило, какой-то минимальный (фиксированный) уровень дохода, достаточный для покрытия уровня инфляции в стране, и риска, связанного с вложением в данную страну (так называемого странового риска).

Как показатель доходности безрисковых операций нами была выбрана ставка доходности к погашению текущая, равная 9,41% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)<sup>17</sup>.

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

07.10.2022 - 14.10.2022

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
14.10.2022	7,64	7,79	7,93	8,06	8,49	8,82	9,41	9,84	10,19	10,49	10,66	10,84

Срок до погашения, лет

3	5	7
8,82	9,41	9,84

Источник: [https://cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

**Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность)** учитывает невозможность

<sup>17</sup> [http://www.cbr.ru/hd\\_base/zcyc\\_params/](http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/)

немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$Пнл = \frac{С_{ЭК} * R_f}{12}, \text{ где:}$$

Сэк – срок экспозиции объекта недвижимости, т.е. период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (в месяцах);

Rf – безрисковая ставка, %.

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»<sup>18</sup>.

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.01.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 17.01.2022 г.)

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес.	По регионам <sup>2</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строний)	2	9	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	5	18	10	8	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	1	30	13	11	14	17

Примечания:  
 1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборе по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации. Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).  
 2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласовано принят в пределах:  
 - нижней границы – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с развитым пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;  
 - верхней границы – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктурой).

Срок экспозиции был принят как максимальное значение диапазона на начало октября 2022 г. и составил 30 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

$$Пнл = 9,41\% * 30 / 12 = 23,53\%.$$

**Надбавка за риск утраты или повреждения имущества** учитывает возможность случайной потери потребительских свойств объекта. Для земельных участков вероятность потери потребительских свойств незначительна, поэтому данная надбавка за риск в расчетах не учитывается.

Для активов, представляющих собой земельные участки для сельскохозяйственного производства, учитываются прочие риски, специфические для данного вида имущества. Расчет величины надбавки

18 <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2473-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2021-goda>

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

за прочие специфические риски представлен ниже.

**Таблица 11.4-11 Расчет надбавки за прочие специфические риски**

Уровень риска	Низкий			Средний			Высокий		
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Прочие специфические риски									
Природно-климатические факторы		1							
Качество управления инвестициями		1							
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого					7,50%				
Количество факторов					3				
Средневзвешенное значение					2,50%				

**Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации**

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,41%
Надбавка за низкую ликвидность	23,53%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
<b>Коэффициент капитализации</b>	<b>35,44%</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 11.4-13 Определение удельной стоимости 1 сотки земельного участка по доходному подходу**

Наименование показателя	Значение
Чистый доход с 1 га оцениваемых сельскохозяйственных угодий, руб.	34 440
Коэффициент капитализации	35,44%
<b>Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>97 178,33</b>
<b>Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.</b>	<b>971,78</b>

Источник: рассчитано Оценщиком

**Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:29:0030214:1176	2 772,18	971,78	2 693 949	2 694 000
2.	50:23:0020379:55	1 933,33	971,78	1 878 771	1 879 000
	Итого				4 573 000

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 8 ФСО № 3, в разделе согласования результатов должно быть приведено согласование результатов расчетов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании полученных с применением различных подходов.

При согласовании результатов, в рамках применения каждого подхода Оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использованных весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости земельного участка был использован только доходный подход. Согласование не требуется

### 13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

**4 573 000 (Четыре миллиона пятьсот семьдесят три тысячи) рублей, не облагается НДС<sup>19</sup>**

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0030214:1176	277 218	2 694 000
2	50:23:0020379:55	193 333	1 879 000
Итого			4 573 000

#### Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

<sup>19</sup> В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.



## 14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Разделы 3 и 14 включены в отчет в соответствии с требованиями стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков. При составлении данного отчета использован Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков СНМД РОО 04-070-2015. Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;

Давыдов А.В., оценщик



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ;
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
7. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

### 2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.
2. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки, Часть 1». Под редакцией Л. А. Лейфера.

### 3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

- <http://maps.yandex.ru/>
- <http://www.icss.ac.ru/>
- <http://www.b2bis.ru/>
- <http://web.archive.org/web>
- <http://ru.wikipedia.org/>
- <http://www.avito.ru>
- <http://cian.ru/>
- [http://realty.dmir.ru,](http://realty.dmir.ru)
- [www.zemer.ru](http://www.zemer.ru)

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ**

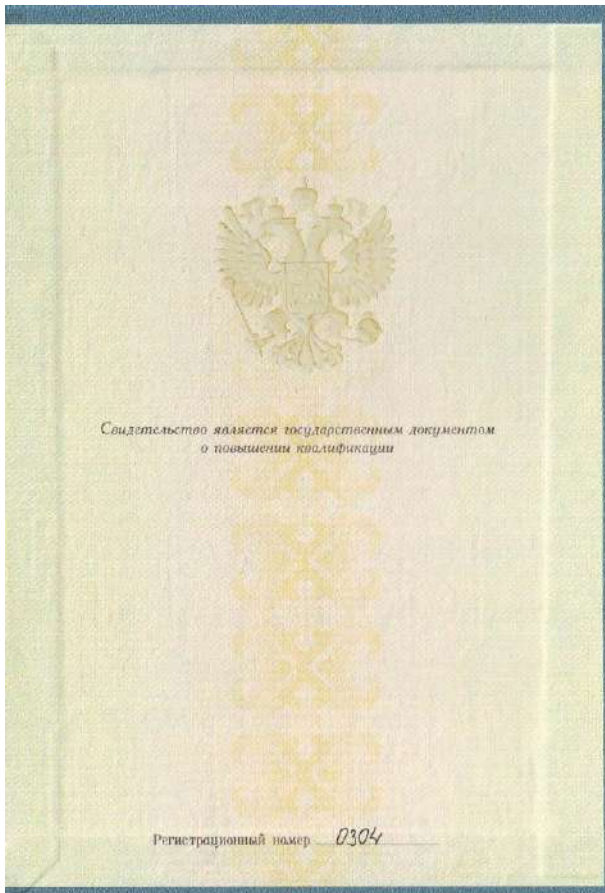


<p><b>ПОЛИС № 099197761000002822</b> <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b></p>	<p><b>АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ</b> 20 января 2022 г. Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 099197761000002822, неотъемлемой частью которого являются и действуют в соответствии с Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденными Страховщиком 08.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомившись с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, применимому к данному случаю, имеют значение положения настоящего Договора.</p>
<p><b>СТРАХОВЩИК</b></p>	<p>АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5. ИНН 77/0308934; КПП 77/2601001 р/с 40701810917000000000000000000000 в АО «Альфа-Банк», БИК 044525389 СЧ/К 44525389</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» 125292, город Москва, Косыгинский Б-р, д. 7в, стр. 2, этаж/комн. 3/12 ИНН 77/4375456 КПП 77/4301001</p>
<p><b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b></p>	<p>Профессиональная деятельность, осуществляемая членами группы компаний «Формула успеха» в отношении оценки рыночной стоимости, профессиональной оценочной деятельности оценщиков, членом которой является Страхователь. Страхователь гарантирует, что все члены группы компаний «Формула успеха» являются членами Российской Федерации в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), выполняющие работу в пределах объема их профессиональной (оценочной) деятельности на основании трудового договора, заключенного со Страхователем.</p>
<p><b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД</b></p>	<p>Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2023 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 4 февраля 2022 г.</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b></p>	<p>Страховая сумма составляет: <b>50 000 000,00 руб. (Пятидесят миллионов рублей 00 копеек)</b> Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению убытков и иных расходов Страхователя до взыскания от страховой суммы, пропорциональный в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы.</p>
<p><b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Федерация не является (отсутствует) Объектом страхования является не проведение/проведение законодательству территории страхования и/или исполнение интересов Страхователя, а именно: А) риски наступления ответственности за проведение профессиональной оценочной деятельности членами группы компаний «Формула успеха» в отношении проведения оценки при осуществлении Валоризации земельных участков; Б) риски наступления ответственности за проведение оценки при осуществлении Валоризации земельных участков в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риски фиксации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; В) риски возмещения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заключением ему арбитражными (иными, третейскими) органами и/или иными органами ответственности, за применение которого застрахован по договору страхования.</p>
<p><b>СТРАХОВОЙ РИСК</b></p>	<p>Страховым риском по настоящему Договору является предъявление Страхователем претензий (иски, требования) о возмещении вреда причиненного третьим лицам (вынужденным работникам) в результате деятельности; А) нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Валоризации земельных участков; Б) привлечение вреда и/или наступления интересов Валоризаторов/агентов в результате осуществления Застрахованной деятельности, при условии, что: - претензия (иск, требование) о возмещении вреда признана Страхователем добровольно с предварительного согласия Страхователя или вступившим в силу решением суда; - действия (бездействия) Страхователя (застрахованного лица), повлекшие причинение вреда, имели место с 4 февраля 2022 г. по 3 февраля 2023 г. (оба даты включительно); - действия (бездействия) Страхователя (застрахованного лица) повлекшие причинение вреда, имели место с 4 февраля 2022 г. по 3 февраля 2023 г. (оба даты включительно); - требования о возмещении вреда и/или наступления интересов Валоризаторов/агентов в результате осуществления Застрахованной деятельности, признаны в полном объеме судом первой инстанции; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), предъявленные третьим лицам, взыскания заявлены поставщиком спорной (Валоризаторами/агентами) Страхователю с 4 февраля 2022 г. по 3 февраля 2023 г. (оба даты включительно) и/или не позднее 3-х (трех) лет со дня окончания настоящего Договора.</p>
<p><b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» в лице Елены Владимировны Козырь, действующей на основании доверенности №0650422 от 01.04.2020 г. Российская Федерация.</p>

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову  
Александру Владимировичу  
в том, что он(а) с 04 сентября 2009 по 25 сентября 2009 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия»  
по программе «Оценочная деятельность»  
в объеме 104 часов  
За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

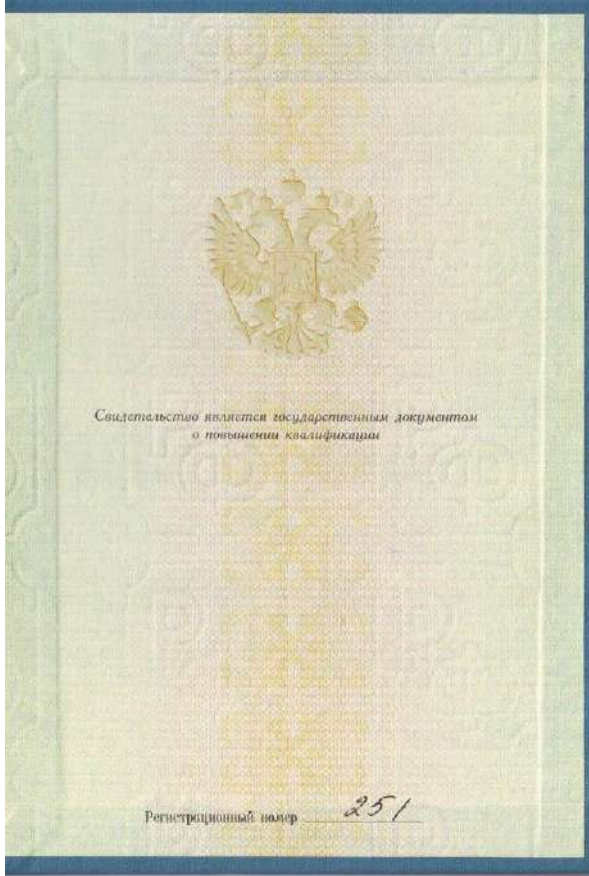
Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет  
выполнил(а) итоговую работу по теме нет

М.П. Давыдов  
Ректор (директор)  
Секретари Давыдов

Город: Москва год 2009

М109 Ревизия 13/06



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову  
Александру Владимировичу  
в том, что он(а) с 26 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г.  
повышал(а) свою квалификацию в (на) ФФЮУ ВПО «Московская государственная юридическая академия имени В.В. Кутафина»  
по программе «Финансово-экономическая судебная экспертиза»  
в объеме 104 час  
За время обучения сда(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Основы судебной экспертизы	24	зачтено
Финансово-экономическая судебная экспертиза	76	зачтено
Защита итоговой работы	4	зачтено

Прошел(а) стажировку в (на) А.А. Финансово-экономическая судебная экспертиза  
выполнил(а) итоговую работу по теме Финансово-экономическая экспертиза по определению рыночной стоимости недвижимого имущества

М.П. Давыдов  
Ректор (директор)  
Секретари Давыдов

Город: Москва год 2012

М109 Ревизия 13/06

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



<p><b>ПОЛИС №091R/776/00002522</b>  <b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                  г. Москва</p>	<p>20 января 2022 г.                  Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 091R/776/00002522, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.</p>
<p><b>СТРАХОВЩИК</b>                  АО «АльфаСтрахование»                  Российская Федерация, 115152, г. Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.                  ИНН 7713058334, КПП 772501001                  р/с 40701910801300000355 в АО «Альфа-Банк»                  г. Москва, ул. 30/10/18/102/0000000563.                  БИК 044525633</p>	<p>Оценщик Давыдов Александр Владимирович                  Адрес регистрации/факт: ИИН: 77188451787                  Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.                  Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 4 февраля 2022 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2023 г. включительно.                  Ребрационный период установлен по настоящему Договору с 4 февраля 2022 г.                  Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)                  Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)                  Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b></p>	<p>Фрагмента не установлена (отсутствует)</p>
<p><b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>  <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b></p>	<p>Объемом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие применения ширбы заказа, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения неправых судебных и иных расходов Страхователя, в связи с возмещением ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застраховано по настоящему Договору.</p>
<p><b>СТРАХОВАЯ СУММА, ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b></p>	<p>Страховый риск по настоящему Договору является риск применения ущерба, действия (бездействия) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, оказания, чья-либо ответственности на момент применения ущерба, при условии, что:                  - действия / бездействия / ошибки / нарушения Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 4 февраля 2022 г. по 3 февраля 2023 г.;                  - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действиями / бездействиями Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;                  - требование о возмещении вреда (иск, претензия), причиненного данными событиями, впервые заявлено пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации.</p>
<p><b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b></p>	<p>Российская Федерация.                  Под, территориальной страховании понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).</p>
<p><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b></p>	<p>АО «АльфаСтрахование»                  в лице Руководителя дирекции страхования ответственности                  Управление коммерческого страхования, Корпоративное бюро                  Московского регионального центра АО «АльфаСтрахование»                  Москва, ул. Шаболова, д. 31, стр. Б.                  от 01.04.2022г.</p>

**ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ**

**СПРАВОЧНИК**

32



**1. 10.**  
Московская область



Центральный федеральный округ

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АП	КК	Гумус, ц из 1 т навоза	Минерализация гумуса в парах, ц/га	Стоимость зерна, руб./ц	БК
1	1	933.0	1900–1975	1,1	7,0	150	0,50	–	235	89
2	1,2	265.2	2000–2100	1,1	7,2	156	0,50	–	235	93
3	2,3	123.9	2125–2175	1,06–1,08	7,3	158	0,50	–	239	96

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевоа, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Лён-долгунец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Соя	Чистый пар
1	1	50,0	3,7	35,1	10,0	1,2	–	–	–	–
2	1,2	50,0	3,7	36,3	10,0	–	–	–	–	–
3	2,3	50,0	3,7	33,0	10,0	–	3,3	–	–	–

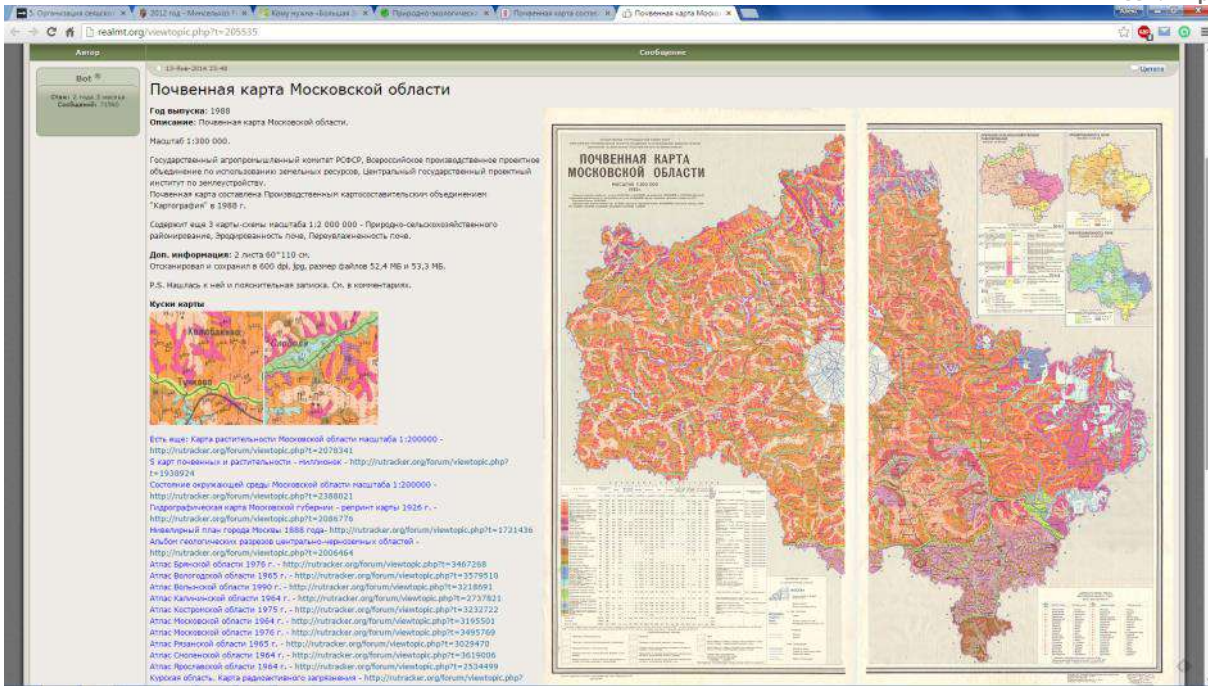
Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Лён-долгунец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Соя
1	1	7,01	1,98	1,69	–	1,62	–	–	–
2	1,2	7,16	1,94	1,66	–	–	–	–	–
3	2,3	7,04	1,86	1,62	–	–	9,92	–	–

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Структура зерновых, %				
		Озимая пшеница	Ячмень	Яровая пшеница	Рожь	Кукуруза на зерно
1	1	50	50	–	–	–
2	1,2	50	50	–	–	–
3	2,3	50	50	–	–	–

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

33

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ**

3001-5824


Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области  
(полное наименование органа кадастрового учета)

**КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ** **КВ.1**

№ 26/ июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:55	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	50:23:0620379				
5	Предыдущие номера:	50:23:0000000:165	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 06.08.2004		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —					
9	Адрес (описание местоположения): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала					
10	Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения					
11	Разрешенное использование: Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур					
12	Площадь: 193333+/3347 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 81592325,99 руб.					
14	Система координат: МСК-50, зона 2					
15	Сведения о правах:					
	Правообладатель	Вид права, номер и дата регистрации	Особые отметки	Документ	Адрес для связи с правообладателем	
	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный»	Общая долевая собственность, № 50:50-98/038/2009-116 от 30.10.2009	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля-рентный»	Общая долевая собственность, № 50:50-98/038/2009-116 от 30.10.2009	—	—	Почтовый адрес и (или) адрес электронной почты, по которым осуществляется связь с правообладателем земельного участка, отсутствует.	
16	Особые отметки: —					
17	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте имеют статус учтенные					
18	Дополнительные сведения:					
	18.1 Сведения о природных объектах, расположенных в пределах земельного участка: —					
	18.2 Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —					
19	Сведения о кадастровых инженерах: —					

Главный специалист-эксперт <small>(полное наименование должности)</small>	 (подпись)	Е. В. Зарева <small>(инициалы, фамилия)</small>
--	--	--

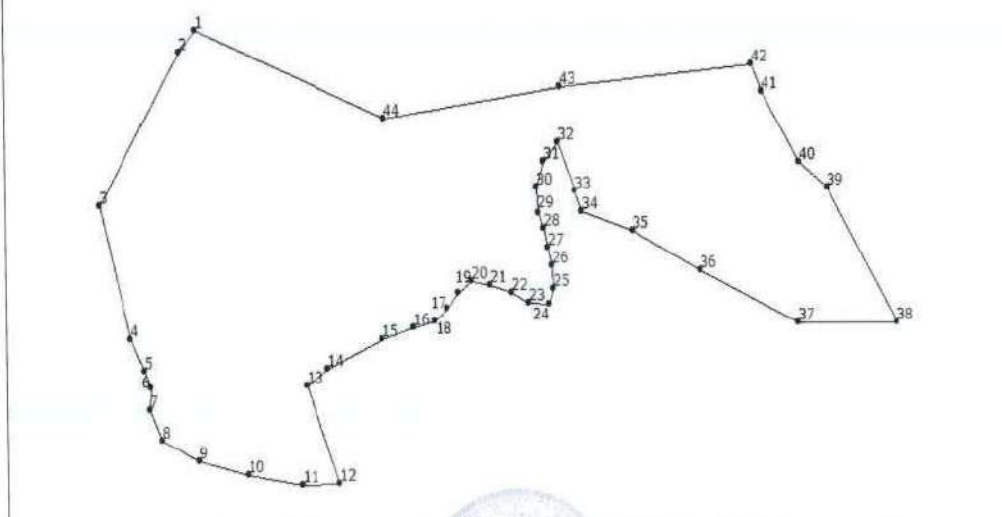
30.10.2022

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

КВ.2

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/3В-2218091

1	Кадастровый номер: 50:23:0020379:55	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка				
					
5	Масштаб 1:4500				
Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)			Е. В. Юрева (инициалы, фамилия)		



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

КВ.3

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:55	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4	Сведения о частях земельного участка и обременениях					
	Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м²)	Характеристика части		
	1	2	3	4		
	1	—	весь	Доверительное управление Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ"		

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)		Е. В. Киреева (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------


СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ  
БЕЛЫЙ Т.С.

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1	Кадастровый номер:	50:23:0020379:55	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7		
4	Описание местоположения границ земельного участка							
	Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
	1	2	3	4	5	6	7	8
	1	1	44	110° 23'	236.33	—	50:23:0020379:485	Адрес отсутствует
	2	1	—	—	—	—	50:23:0020379:1026	Адрес отсутствует
	3	2	1	43° 60'	29.04	—	—	—
	4	3	2	33° 33'	170.55	—	—	—
	5	4	3	343° 47'	128.12	—	—	—
	6	5	4	332° 22'	33.91	—	—	—
	7	6	5	337° 28'	17.28	—	—	—
	8	7	6	2° 15'	19.86	—	—	—
	9	8	7	334° 40'	31.86	—	—	—
	10	9	8	292° 24'	48.01	—	—	—
	11	10	9	283° 47'	59.12	—	—	—
	12	11	10	277° 43'	64.23	—	—	—
	13	12	11	269° 10'	44.29	—	—	—
	14	13	12	157° 22'	98.36	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	15	14	13	238° 35'	29.05	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	16	15	14	247° 25'	70.57	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	17	16	15	253° 14'	38.42	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	18	17	16	255° 59'	25.64	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	19	18	17	232° 9'	18.92	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	20	19	18	222° 43'	19.57	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	21	20	19	236° 47'	19.18	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	22	21	20	277° 40'	21.35	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	23	22	21	285° 31'	27.33	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	24	23	22	294° 51'	22.02	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
	25	24	23	273° 34'	23.45	—	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)		Е. В. Киреева (инициалы, фамилия)
---	---	--------------------------------------

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ


Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

КВ.5

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1		Кадастровый номер: 50:23:0020379:55		2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
Описание местоположения границ земельного участка							
Номер п/п	Номер точки	Номер точки	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение (м)	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Особые отметки
1	2	3	4	5	6	7	8
26	25	24	200° 49'	15.11	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
27	26	25	174° 41'	21.04	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
28	27	26	167° 7'	17.49	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
29	28	27	164° 14'	18.73	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
30	29	28	154° 59'	15.60	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
31	30	29	175° 26'	23.63	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
32	31	30	200° 49'	25.21	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
33	32	31	220° 59'	23.71	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
34	33	32	335° 24'	48.71	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
35	34	33	336° 47'	21.53	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
36	35	34	286° 36'	62.93	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
37	36	35	295° 11'	87.07	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
38	37	36	292° 39'	125.86	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
39	38	37	270° 13'	116.72	---	50:23:0000000:1367	Адрес отсутствует
40	39	38	146° 46'	149.63	---	---	---
41	40	39	125° 44'	40.96	---	---	---
42	41	40	145° 56'	78.89	---	---	---
43	42	41	154° 22'	28.06	---	---	---
44	42	-	-	-	---	50:23:0020379:488	Адрес отсутствует
45	43	42	84° 51'	226.82	---	---	---
46	44	43	82° 21'	209.24	---	50:23:0020379:485	Адрес отсутствует

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)  (подпись) Е. В. Киреева (инициалы, фамилия)

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1		Кадастровый номер: 50:23:0020379:55		2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
Описание поворотных точек границы земельного участка							
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)			
	X	Y			1	2	3
1	2	3	4	5	6	7	8
1	447429.38	2251147.19	---	0.30			
2	447408.49	2251127.02	---	0.30			
3	447266.34	2251032.78	---	0.30			
4	447143.31	2251068.55	---	0.30			
5	447113.27	2251084.28	---	0.30			
6	447097.31	2251090.90	---	0.30			
7	447077.47	2251090.12	---	0.30			
8	447048.67	2251103.75	---	0.30			
9	447030.38	2251148.14	---	0.30			
10	447016.30	2251205.56	---	0.30			
11	447007.67	2251269.21	---	0.30			
12	447008.32	2251313.50	---	0.30			
13	447099.10	2251275.64	---	0.30			
14	447114.24	2251300.43	---	0.30			
15	447141.34	2251365.59	---	0.30			
16	447152.42	2251402.38	---	0.30			
17	447158.63	2251427.26	---	0.30			
18	447170.24	2251442.20	---	0.30			
19	447184.62	2251455.48	---	0.30			
20	447195.13	2251471.53	---	0.30			
21	447192.28	2251492.69	---	0.30			
22	447184.97	2251519.02	---	0.30			
23	447175.72	2251539	---	0.30			
24	447174.26	2251562.40	---	0.30			
25	447188.38	2251567.77	---	0.30			
26	447209.33	2251565.82	---	0.30			

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)  (подпись) Е. В. Киреева (инициалы, фамилия)


Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

КВ.6

КАДАСТРОВАЯ ВЫПИСКА О ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ

"26" июня 2019 г. № МО-19/ЗВ-2218091

1	Кадастровый номер:		2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
Описание поворотных точек границы земельного участка						
Номер точки	Координаты		Описание закрепления на местности	Особые отметки (точность определения)		
	X	Y				
1	2	3	4	5		
27	447226.38	2251561.92	---	0.30		
28	447244.40	2251556.83	---	0.30		
29	447258.54	2251550.23	---	0.30		
30	447282.10	2251548.35	---	0.30		
31	447305.66	2251557.31	---	0.30		
32	447323.56	2251572.86	---	0.30		
33	447279.27	2251593.14	---	0.30		
34	447259.48	2251601.63	---	0.30		
35	447241.51	2251661.94	---	0.30		
36	447204.46	2251740.73	---	0.30		
37	447156	2251856.89	---	0.30		
38	447155.56	2251973.61	---	0.30		
39	447280.72	2251891.61	---	0.30		
40	447304.64	2251858.36	---	0.30		
41	447369.99	2251814.16	---	0.30		
42	447395.29	2251802.02	---	0.30		
43	447374.94	2251576.11	---	0.30		
44	447347.10	2251368.73	---	0.30		

Главный специалист-эксперт (полное наименование должности)		Е. В. Кириева (инициал, фамилия)
---	---	-------------------------------------

СЕРВИС-ЭКСПЕРТ  
Воскресенск Т.О.

М.П.





Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Стр. 3 из 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание недвижимости земельного участка

Земельный участок

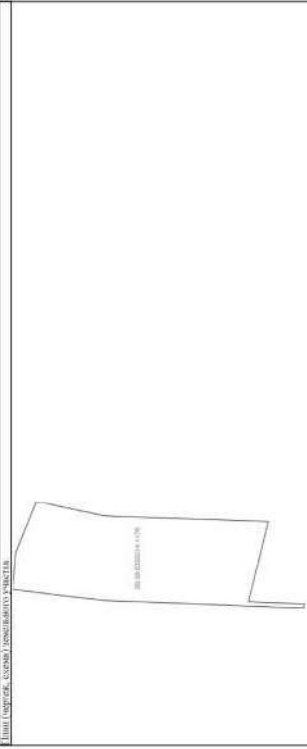
Датум: 19.10.2022

Регистр: Единый государственный реестр недвижимости

Идентификатор: 50:08/003/021/4176

Кадастровый номер: 50:08/003/021/4176

Тип(ы) земель, кадастровый номер участка



Ссылка: 1. Описание обременения

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР НЕДВИЖИМОСТИ

МФУ

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Договор № СЗР-ВС/17  
процессу земельных участков

город, Москва

19 июля 2017 года

**Оби́детелем и контрагентской ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ» «ТОВАРИЩЕСТВО ЛОБИРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ Д.Ф.:** Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области 20.14.2014 года, ОГРН 1147746068583, ИНН 50/05/87530, КПП 770101010), адрес (место нахождения) по юридическому адресу: 105003, город Москва, Ул.ица Ериаркиа Эпикона, дом 30, строение 2, а также владеющим на основании договора поручения (от 26.04.2014 года № 21-0005-10/0977, представителю Банка России, действующему на основании Приказа Федеральной службы безопасности № 1438-04/150(151), генеральному директору ЗАО «СЗР» России 26 мая 2009 г. в реестре № 1438-04/150(151), именуемое в дальнейшем «Сударательствее», в лице Генерального директора Лауринтий Евгениа Александровна, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционером является «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 50/05/01776, КПП 50/05/0100), место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с/Новоселово, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Наумова Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее - Договор) о предоставлении:

1. Арендатель принимает за плату, а Арендатор принимает по арендному владению и пользование (аренду) 84 (Восемьдесят четыре) земельных участка, общей площадью 32 788 926,64 (тридцать два миллиона восемьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать шесть и 64/100) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент совершения Договора Участки принадлежат владельцам инвестиционных лев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки передаются Арендатору на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендателем своих обязательств перед Арендатором не приведут к нарушению, закону РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендателем.

1.5. Арендатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения настоящего Договора между Арендателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет передачи Участков в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендателя сдать, переуступить Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Предоставленные Арендатором необходимые документы являются собственностью Арендателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендателя и владельцем инвестиционных лев ЗАО «СЗР» «Своя земля - рентный», в также не является основным и преобладающим миноритарным обществом Арендателя, дочерним и зависимым обществом Арендателя.

2. Стороны по предмету договора

2.1. Арендатель довел до сведения Арендатора, и Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не является земельных и иных имущественных спор.

3. Определение Участков и ограничений и их использованию

3.1. Участки не обременены ограничениями и ограничения и их использованию.

3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. На Участки в рамках категории и условии разрешенного вида использования не распространяются ограничения в использовании.

4. Срок договора

4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон и порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-поставщик предоставляется Арендатору, Арендатор обязал выплатить другой стороне истребуемое увеличение об этом же порядке, чем за 30 (тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, которой предлежит увеличение, уведомляют другую Сторону, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления, об этом же порядке. Стороны-поставщик истребуемое увеличение своего обязательства не может просрочить. Договор

4.3. Настоящий Договор вступает до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными к дате его окончания.

Страница 1 из 13

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»).

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительные соглашения к настоящему Договору оплачиваются Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 131 185,71 руб. (Сто тринадцать одна тысяча сто пятьдесят одна рубль 71 копейка), в том числе НДС (18%) - 20 006,80 руб. (Двадцать тысяч шесть рублей 80 копеек).

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, но не позднее 15 (пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендателя в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.

5.1.3. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, но не более одного раза в год.

5.3. Расчеты между сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендателя с учетом условий п.6.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата перечисляется в момент передачи Участков по Акту приема-передачи Участков.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендателю Арендной платы и других платежей возникает в соответствии с дат заключения в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендателя, указанный в настоящем Договоре.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Арендатель имеет право:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения обстоятельств;

6.1.2. привлекать третьих лиц к выполнению работ, возмущаемых Арендатором с нарушением условий Договора;

6.1.3. осуществлять контроль доступа на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатель имеет право самостоятельно или с привлечением подрядчиков третьих лиц, выполнить все необходимые работы по установлению причин ухудшения качества Участков и принятию Участков в надлежащее состояние после работ; возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных пп. 7.2, 7.5 Договора;

6.1.7. провадать, перешаать, в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

6.1.8. ашать Арендатору обязательные для исполнения условия и письменные указания об устранении нарушений по использованию Участков в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.9. в письменном виде указать другой банковской счет, на который должны быть произведены выплаты по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендатель обязан:

6.2.1. передать Участки Арендатору по Акту приема-передачи Участков в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения Договора;

6.2.2. передать Участки в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением; 6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направить Арендатору письменное уведомление об этом;

6.2.4. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информация;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и в дальнейшем исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 6.4.8. настоящего Договора предоставлять в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

6.2.6. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участки для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.1. настоящего Договора;

6.3.2. приделать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора;

6.3.3. приделать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора;

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участки для достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора.

6.4.2. возместить Арендателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с неисполнением Арендатором обязательств, предусмотренных п.п. 6.1.4. настоящего Договора;

6.4.3. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и принятию Участков в надлежащее состояние;

Страница 2 из 13



6.4.4. арендодателя, не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный виновными за Участком имуществом арендодателя, в том числе неосторожно, умышленно, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми арендодателем умышленно или по неосторожности.

6.4.5. арендодатель не несет ответственности по оплате Участков.

6.4.6. арендодатель не несет ответственности за состояние Участков.

6.4.7. в случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности арендодателя на Участках, на Арендатора будет наложено соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаты штрафа и расходов, понесенные по его уплате.

6.4.8. в случае прекращения Арендатором штрафных санкций в Арендодателе, уплата их неслучившимися из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ-рентный «Своя земля - рентный».

9. **Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полные или частичные невыполнения или неисполнения по настоящему Договору, если такое невыполнение вынуждено обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор), являющимся актом и действием государственных и муниципальных органов власти, препятствующим исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Стороны, подвергшиеся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора-аренды.

10. **Разрешение споров**

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

10.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы.

11. **Заключительные положения**

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются неотъемлемой частью.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны Уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе выдать третьим лицам в качестве залога и в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

11.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

11.7. Настоящий Договор-аренды является регулируемым и подпадает под действие законодательства Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор-аренды составлен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Перечень Участков.
- Акт приема-передачи Участков.
- 12. Реквизиты и подписи Сторон

<p><b>Арендодатель</b></p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Место нахождения: 105005, город, Москва, улица Фаришад Энгельса, дом 20, строение 2.                  ОГРН 1147746006383                  ИНН 7705877530, КПП 770101001                  р/с-40 707083828994310 000 048                  в ПАО «Сбербанк России»                  ОГРН 50207081810 000 000 256, БИК 044525256                  Генеральный директор                  Ткачев Александр Владимирович                  М.П. Ткачев Александр Владимирович</p>	<p><b>Арендатор</b></p> <p>Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с/поселокское ОТРУП 1025000923749.                  ИНН 5005000000, КПП 500501001                  р/с-40707083828994310 000 078                  в ФГУП «Сбербанк России»                  ОГРН 50207081810 000 000 256, БИК 044525256                  Генеральный директор                  М.П. Ткачев Александр Владимирович</p>
<p>М.П. Ткачев Александр Владимирович</p>	<p>М.П. Ткачев Александр Владимирович</p>

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «03» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «03» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

84 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1346 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Пласкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:0020271:0633	19 784,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/п.	50:23:0020396:0017	268 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Пласкино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1333	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0050529:40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западное д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	126 878
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Пригородный.	50:24:0010409:45	331 901
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Асташково.	50:24:0080105:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково.	50:24:0080105:9	268 426

Страница 5 из 13

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолево .	50:24:0080128:18	560 767
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Потаково, расположенного за пределами участка .	50:24:0080128:23	640 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235 810
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80 851
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	46 054
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	250 511
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	20 001
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер. Лашино	50:24:0080212:10	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская.	50:24:0080212:14	200 006
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:16	439 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотенчи .	50:24:0080212:17	208 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:194	50 406

Страница 6 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для сельскохозяйственного использования			
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:196	20 790
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотенчи	50:24:0080212:198	477 265
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотенчи	50:24:0080212:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотенчи.	50:24:0080212:20	370 849
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино .	50:24:0080212:200	548 820
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	346 784
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино.	50:24:0080212:21	380 245
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208 559
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Свободные	50:24:0080213:12	228 369
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотенчи.	50:24:0080213:19	68 110

Страница 7 из 13







Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.		
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050402:2483	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1190 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос Фединское	50:29:0050402:86	833 257
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:88	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грешкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:0055	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:1941	781 020
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:1942	665 945

Страница 12 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1700м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:51	192 390
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:52	200 252
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:53	192 165
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:54	173 241
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 734 904 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруденское	50:34:0020101:180	734 904
Итого:				32 788 926,64

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор  /Е.А. Лазутина/	Генеральный директор  /М.Н. Найунов/

Страница 13 из 13

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»











8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участке, на Арендатора будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае прекращения Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их послужит осуществлению в собственных средствах управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ-рейтинга «Своя земля - рейтинг».

9. Форс-мажорные обстоятельства  
9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение вынуждено обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор), природного акта и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Стороны, подтверждающая действительность непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по взаимному согласию или по Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора аренды.

10. Разрешение споров

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

10.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы.

11. Заключительные положения

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без согласия Арендатора.

11.4. Арендатор не вправе отзывать арендные права в залог.

11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве залога в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

11.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

11.7. Настоящий Договор аренды регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор аренды составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрационного органа.

К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Перечень Участков.
- Акт приема-передачи Участков.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «АГРИВАРИОННАЯ КОМПАНИЯ «УПРАВЛЕНИЕ ДУ. ЗАКРЫТЫМ ПАЕВЫМ ИНВЕСТИЦИОННЫМ РЕНТНЫМ ФОНДОМ «Своя земля - рейтинг»	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РусМолочко»
Место нахождения: 195005, город Москва, улица Фрунзея Энгельса, дом 20, строение 2 ИНН 7705877530 КПП 770101001 р/с 40 701 810 060 000 000 048 в ПАО «Сбербанк России» БИК 3010181040000000225 БИК 044525225	ОГРН 1117746313145, ИНН 7708737933, КПП 504201001 Место нахождения: 141335, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная д.36 Почтовый адрес: пос. Новолотошино, д. 14, Лотошинский район, Московская область, 143801 ИНН 50/022880/00018692 ПАО «Сбербанк России» БИК 3010181040000000225 БИК 044525225
Генеральный директор И.А.Л. Федоров	Генеральный директор Д.М. Гасенко

6.4.7. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участков с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;

6.4.8. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. данного договора;

6.4.10. В течение 1 (Одного) рабочего дня, с даты подписания Акта приема-передачи Участка, передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

– заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании организации - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, утвержденную налоговым органом - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа - 2 (Два) экземпляра;

– оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

– доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора - 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрационном органе в соответствии с Арбитражным кодексом;

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Распоряжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, являющегося основанием расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрационный орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обязательства по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении/изменении Договора.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (распорягут) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приносящими к их порче;
- не устраняет совершеное уменьшение отращивания, загрязнения, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (распорягут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участки оказались непригодными для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (аварии, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

7.6. Каждая из сторон вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом другую сторону не менее чем за 3 (три) месяца.

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% (ноль, одна сотая процента) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное наказание о неустойке не влияет на действительность в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателю.

8.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный законодательству на Участках по инициативе Арендатора, в том числе использованием участков, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендодателем или по его поручению.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по условиям Участков.



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»



Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. переданы в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

10 (Десять) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0090318:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	370,587
2.	50:05:0090111:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	476,239
3.	50:05:0090203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельковское, в районе д.Власово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	993,04
4.	50:05:0090223:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	1109,22
5.	50:05:0090223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельковское, в районе д.Власово, западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	3073,26
6.	50:05:0020510:45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Тарбинское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	7883,66
7.	50:05:0020510:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в р-не д.Ченца, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	7502,06
8.	50:05:0020345:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе с.Константиново, северная часть кадастрового	2520,04

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
9.	50:05:0020353:141	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Сахарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020353	207435
10.	50:05:0100140:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Сенихово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0100140	86548

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Генеральный директор	Генеральный директор
 /А.И. Федоров/	 /Л.М. Гасенко/



Страница 6 из 6

г. Москва  
к Договору ЭСЭР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от «01» марта 2018 г.  
«01» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746065833, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, нежилое помещение на государственной территории по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-09/977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСОФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гасенко Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – Акт) о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЭР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее – «Участки»):

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1.	2.	3.	4.	5.
1.	50:05:0090318:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селюковское, северозападная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	370 587
2.	50:05:0090111:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селюковское, северозападная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	476239
3.	50:05:0090203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селюковское, в районе д.Плещино, северозападная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	99304
4.	50:05:0090233:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селюковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090233	110922
5.	50:05:0090223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Павлово, западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	307326
6.	50:05:0020518:45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Трибновское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020518	788366
7.	50:05:0020310:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Челны, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020310	750206
8.	50:05:0020145:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Дзержинское, в	252004

№	Квартальный (или условный) номер	ГРН	Адрес	Площадь
1				5
9.	50:05:0020353:141	использование: для ведения сельскохозяйственного производства Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	район: Сколковское, кадастровый номер участка: 50:05:0020345 Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шенгавское, в районе д.Сварново, юго-западная часть кадастрового квартала. 50:05:0020353	207645
10.	50:05:01:001:004	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шенгавское, в районе д.Сварново, центральная часть кадастрового квартала. 50:05:01:001:04	66548

2. Состояние земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым Земельным участкам не имеется.
3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельных участков выполнены.
4. Настоящий Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

Регистратор и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИНЦЕВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.Э.З. закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолото»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 29, строение 2 ОГРН 114774606583, ИНН 770587530, КПП 770101001 р/с 40701810869430000048 111100 РОСБАНК, №С 5010181000000000256, БИК: 044535256	ОГРН 111774631345, ИНН 7708737933, КПП 504201001 Место нахождения: 141335, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шенгаво, ул. Центральная д.36 Почтовый адрес: пос. Новополиново, д. 14, Летошиевский район, Московская область, 141335 р/с 40701810869430000048 111100 РОСБАНК, №С 5010181000000000256, БИК: 044535256
Генеральный директор М.П. [подпись] / А.Л.Федоров	Генеральный директор М.П. [подпись] / Л.М.Гасенов

Договор № СЭР-РУС-ДА/19-2  
аренды земельных участков

г. Москва

16 июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИНЦЕВО ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.Э. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 114774606583, ИНН 770587530, КПП 770101001), далее (место нахождения) - истинное действующее исполнительное органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставляющую Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных в Едином государственном реестре за № 1433-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолото» (созданное инициативой - ООО «РусМолото»), именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гасенов Леонова Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно предпринимают в дальнейшем «Стороны», заключив настоящий договор аренды земельных участков (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора
  - 1.1. Арендодатель предоставляет за плату, в Арендатор принимает во владение и пользование (аренду) 8 (восемь) земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 2 781 243 (Три миллиона семьсот сорок три тысячи двести сорок три) кв.м., указанных в Приложении №1 к Договору (далее - Участки) для ведения сельскохозяйственного производства.
  - 1.2. На момент заключения Договора Участки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.
  - 1.3. Участки передаются Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью Договора.
  - 1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения Договора. Заключение Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не приведет к нарушению, законам РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.
  - 1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет передачи Участков в аренду.
  - 1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.
  - 1.7. Произведенные Арендатором изданные улучшения являются собственностью Арендодателя.
  - 1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЭПИФ рентный «Своя земля - рентный», а также не является основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Стороны по предмету договора  
2.1. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных и иных имущественных споров.

3. Обременения Участков и ограничения в их использовании

- 3.1. Участки не обременены сервитутами.
- 3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.
- 3.3. На Участки в рамках категории и условно разрешенного вида использования не распространяются ограничения в использовании.

4. Срок договора

4.1. Срок Договора составляет 11 (Одиннадцать) месяцев с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-инициатор продажи действия Договора обязана направить, другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Сторону-инициатору письменное подтверждение своего согласия или нежелания продлить Договор.

4.3. Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. Договора. Окончание Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными к дате его окончания.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 500,00 руб. (Двенадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 2 083,33 руб. (Две тысячи восемьсот три рубля рубль 33 копейки).

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

Страница 1 из 5

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.  
 5.1.3. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.  
 5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, но не чаще одного раза в год.  
 5.3. Расчеты между Сторонами производится путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.6.1.9. Договора.  
 5.4. Арендная плата начисляется с момента передачи Участков по Акту приема-передачи Участков.  
 5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей согласна исполненной со дня заключения в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в Договоре.

**6. Права и обязанности сторон**

6.1. Арендатель имеет право:  
 6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;  
 6.1.2. приостанавливать работы, возмущает Арендатором с нарушением условий Договора;  
 6.1.3. беспрепятственного доступа на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;  
 6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнять все необходимые работы по устранению ухудшенных участков Участков и привлекать Участков в пользование Участков.  
 6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;  
 6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 7.2, 7.5 Договора.  
 6.1.7. продавать, передавать в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;  
 6.1.8. взыскать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по исполнению Участков в соответствии с условиями Договора.  
 6.1.9. в письменном виде указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендатель обязан:  
 6.2.1. передать Участки Арендатору по Акту приема-передачи Участков в течение 3 (Трих) рабочих дней с момента заключения Договора;  
 6.2.2. передать Участки в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями назначения;  
 6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом;  
 6.2.4. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информационные, Договора и требования природоохранного законодательства.  
 6.2.5. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства.

6.3. Арендатор имеет право:  
 6.3.1. использовать Участки для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.1. Договора;  
 6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. Договора.  
 6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участки для достижения целей, указанных в п.п. 1.1. Договора.  
 6.4.2. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с исполнением использования Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. Договора;  
 6.4.3. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и привлекать Участков в пользование Участков в соответствии с условиями Договора;  
 6.4.4. использовать Участки в соответствии с целями назначения и требованиями законодательства, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе окружающему объекту;  
 6.4.5. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, указанные в п.п. 5.1. Договора;  
 6.4.6. сохранять в тайне сведения о факте заключения Договора, а также сведения о факте использования Участков в соответствии с Договором Арендатором на территории Участков с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;  
 6.4.7. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом.  
 6.4.8. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трих) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. данного договора.  
 6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

7. Изменение и прекращение Договора  
 7.1. Договор прекращается по истечению срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения Договора.  
 7.3. Договор может быть досрочно прекращен (реституирован) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:  
 \* допускает Участки не в соответствии с их целевым назначением;  
 \* не устрояет Участки способами, позволяющими в их порче;  
 \* не устраняет совершенные умышленно оспаривание, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;

\* без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.  
 7.4. Договор может быть досрочно прекращен (реституирован) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков.  
 7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участки оказались непригодными для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (аварии, землетрясение и т.д.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц.

**8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателю.  
 8.3. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по Договору.  
 8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный налогоплательщику на Участках имуществом Арендатора, в том числе недвижимым имуществом, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендатором умышленно или по неосторожности.  
 8.5. Арендодатель не несет ответственности по оплате Участков.  
 8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участках на Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.  
 8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их последующим осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЭПИФ рентный «Своя земля - рентный».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное неисполнение ими своих обязательств по Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий Договора.  
 9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.  
 9.3. Стороны, подтверждавая фактически обстоятельство непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.  
 9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения Договора аренды.

**10. Разрешение споров**

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.  
 10.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы.  
 11. Заслуживающие положения  
 11.1. Все приложения, измерения и дополнения к Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.  
 11.2. Любые изменения и дополнения к Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями.  
 11.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.  
 11.4. Арендатор не вправе вносить арендные права в залог.  
 11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в залог.  
 11.6. Арендодатель вправе удостоверить права и обязанности по Договору третьей лицу (лицам) без согласия Арендатора.  
 11.7. Договор аренды регулируется и подменяет толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Договор аренды составлен на русском языке в 2 (двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.  
К Договору прилагаются:  
\* Приложение № 1 – Перечень Участков.  
\* Акт приема-передачи Участков.  
12. Расчеты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «Рубиньон»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 114774606583 ИНН 770877933, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 01 810 000 000 256, БИК 044525256	Место нахождения: Россия, 141333, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шенгорово, ул. Центральная, д. 36 ОГРН 117766313145 ИНН 770877933, КПП 770101001 р/с 40 7028 036012813001 в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 301018 04000000555000 БИК 044525255
М.п. _____ /Е.А. Лазутина/	М.п. _____
Генеральный директор	Генеральный директор

Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СЗР-РУС-ДА/19 от «26» июля 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, центральная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:17	50:05:0010317:17	1 464 499
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, центральная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:10	50:05:0010317:10	50 571
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, южная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:14	50:05:0010317:14	704 075
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, север-западная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:11	50:05:0010317:11	38 993
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, север-западная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:12	50:05:0010317:12	17 759
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, центральная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:14	50:05:0010317:14	25 167
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шенгоровское, южная часть кадастрового выдела 50:05:0010317:15	50:05:0010317:15	5 808
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шенгоровское, с/пос. Шенгоровское, центральная часть выд. № 50:05:0010317:13	50:05:0010317:13	811 391

Итого: 3 118 263

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «Рубиньон»
М.п. _____ /Е.А. Лазутина/	М.п. _____
Генеральный директор	Генеральный директор



Акт приема-передачи земельных участков к Договору аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/19 от «19» июля 2019 г.

г. Москва



«19» июля 2019 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лауэниной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гасенко Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/19 от «\_\_\_» июля 2019г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:17	1 464 499
2	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	50:05:0010208:3	50 571
3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:10	704 075
4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:11	38 993
5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:12	17 759
6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:14	25 167
7	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010317	50:05:0010317:15	5 808
8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с.Никольское, центральная часть кад. кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:153	811 391

- Состояние Участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым Участкам не имеется.
- Каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Участков выполнены.
- Акт составлен в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.
- Подпись Сторон:

 ООО «УК «ДУ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» Генеральный директор /Е.А. Лауэнина/	 Арендатор ООО «РусМолоко» Генеральный директор /Гасенко Л.М./
--	---

Договор № СЗР-МАР-ДА/17  
аренды земельных участков

город Москва

«19» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лауэниной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «МАРНИО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галицкого Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее - Договор) о нижеследующем:

#### 1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во владение и пользование (далее - 40 (Сорок) земельных участков, общей площадью 16 256 143 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч сто сорок три) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент заключения Договора Участки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки передаются Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не приводят к нарушению, актом РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений по предмету передачи Участков в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотъемлемые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», а также не является основан и преобладающим владельцем обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Стороны по предмету договора  
2.1. Арендодатель довел до сведения Арендатора, и Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных и иных полученных спор.

3. Обременения Участков и ограничения в их использовании  
3.1. Участки не обременены сервитутами.  
3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.  
3.3. На Участки в рамках категории и условия разрешенного вида использования не распространяются ограничения в использовании.

4. Срок договора  
4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-инициатор продления на 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора Сторона, уведомив об этом уведомление о передаче настоящего Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения или несения уведомления, обязан направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или несогласия продлить Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые являются неисполненными к дате его окончания.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимый (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»).

4.5. Внесуд по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, исполнительных соглашений к настоящему Договору оплачивает Арендатором.

**5. Арендная плата**

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 65 024,57 руб. (Шесть пять тысяч двадцать четыре рубля 57 копеек), в том числе НДС (18%) – 9 919,00 руб. (Десять тысяч девятьсот пятнадцать рублей), в том числе НДС (18%) – 9 919,00 руб. (Десять тысяч девятьсот пятнадцать рублей) в месяц, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.

5.2. Первый месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.

5.3. Расчеты между сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя в учетной условной п.6.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с момента передачи Участков по Акту приема-передачи Участков.

5.5. Обязанности Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей возникают исполнением со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

**6. Права и обязанности сторон**

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;

6.1.2. приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;

6.1.3. беспрепятственного доступа на Участки, с целью контроля за использованием Участков и соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц, выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 7.2, 7.5 Договора;

6.1.7. продавать, передавать в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

6.1.8. вносить Арендатору обязательные для исполнения денежные и иные платежи, указанные об устранении нарушений по исполнению владения Участком в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.9. в полном объеме владеть другой принадлежащей ему, на которой земельный участок, принадлежащий участку по настоящему Договору не поднимет, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа;

6.2. Арендодатель имеет право:

6.2.1. передать Участки Арендатору по Акту приема-передачи Участков в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения Договора;

6.2.2. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменные уведомления об этом;

6.2.3. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.4. в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и предоставления копий Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 6.4.8. настоящего Договора представлять в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

6.2.6. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства;

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участки для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.1, 1.1.1. настоящего Договора, и целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1, 1.1.1. настоящего Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, и целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1, 1.1.1. настоящего Договора;

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участки для достижения целей, указанных в п.п. 1.1, 1.1.1. настоящего Договора;

6.4.2. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцати) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с неисполнением Арендатором обязательств в соответствии с п.6.4.1.4. настоящего Договора;

6.4.3. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целевым назначением и разрешенными использованиями, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.5. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.6. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

6.4.7. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участков с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;

6.4.8. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендодателю письменные уведомления об этом;

6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п.4.1.данного договора.

6.4.10. В течение 1 (Одного) рабочего дня, с даты подписания Акта приема-передачи Участков, передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

– заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании организации - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, утвержденную на общем собрании - 2 (Два) экземпляра;

– заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа - 2 (Два) экземпляра;

– оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

– заверения на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора - 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр оригинала заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в согласованной с Арендодателем день.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

**7. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п.4.1. Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включющего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обязательства по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении/изменении Договора.

7.3. Договор может быть, двусторонне прекращен (распорягут) по инициативе Арендодателя в случаях и порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершённое умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение имущественного слоя почвы;

Без согласия Арендодателя сдвд Участки в субаренду.

7.4. Договор может быть двусторонне прекращен (распорягут) по инициативе Арендатора в случаях и порядке, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;

7.5. Договор подлежит прекращению также в случаях, если Участки оказались непригодными для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (аварии, землетрясения и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц.

**8. Ответственность сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1% (Один сотый одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателю.

8.3. Высокание неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный выполняющему на Участках имуществом Арендатора, в том числе неограниченно возмещаемый, если такой ущерб не связан с действиями, совершёнными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по оплате Участков.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арбитража и Участков, на Арбитража будет наложен соответствующий штраф, Арбитраж обязуется возместить Арбитражному управлению штраф и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае прекращения Арбитражом административных санкций к Арбитражу, уплата их последним осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ «Своя земля - рентный».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, ареста имущества или иного события непреодолимой силы (форс-мажор), указанных в статье 401 Гражданского кодекса РФ.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского кодекса РФ.

9.3. Стороны, пострадавшие вследствие обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора аренды.

**10. Разрешение споров**

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

10.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы.

**11. Заключительные положения**

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

11.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

11.3. Арбитраж не вправе переносить свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арбитража.

11.4. Арбитраж не вправе отказать арендатору в праве владения и пользования земельным участком, если дни владения и пользования им по истечении срока аренды не превышают предельный срок.

11.5. Арбитраж не вправе отказать арендатору в праве владения и пользования земельным участком, если дни владения и пользования им по истечении срока аренды не превышают предельный срок.

11.6. Арбитраж не вправе отказать арендатору в праве владения и пользования земельным участком, если дни владения и пользования им по истечении срока аренды не превышают предельный срок.

11.7. Настоящий Договор аренды регулируется и толкуется только в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор действителен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

К Договору прилагаются:

- Приложение № 1 – Перечень Участков.
- Акт приема-передачи Участков.

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендаторская  
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»

Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2  
ОГРН 1147746066583  
ИНН 7705877530, КПП 770101001  
р/с 40 701 810 896 430 000 048  
в ПАО РОСБАНК  
к/с 30 101 010 000 000 256, БИК 044525256  
Генеральный директор

Арендатор  
Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО»

ОГРН 1175007007207, ИНН 5042145946, КПП 504201001  
Место нахождения: 141366, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Марьино, д.17, этаж 2, пом.10  
Генеральный директор



Приложение №1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июля 2017 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):
- 40 (Сорок) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:



Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
50:05:000000:537	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чигево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:000000	2 201 213
50:05:0020105:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	83 143
50:05:0020105:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	53 698
50:05:0020107:9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Опарино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	185 287
50:05:002010:20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селяново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:002010	24 312
50:05:002010:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:002010	2 703 065
50:05:002010:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Опарино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:002010	229 994



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Кадастровый номер	РФН	Адрес	Площадь
1	2	3	5
50-05-0130212-4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, южная часть када. кв. 50-05-0130212	994 029
50-05-0130216-5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, юго-восточная часть када. кв. 50-05-0130216	42 784
50-05-0130221-8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, юго-западная часть када. кв. 50-05-0130221	272 090
50-05-0130315-14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березниковское, западная часть када. кв. 50-05-0130315	175 173
50-05-0000000-536	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Корытцево, северо-западная часть кадастрового квартала 50-05-0000000	1 652 069
50-05-0020214-8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижово, восточная часть кадастрового квартала 50-05-0020214	239 023
50-05-0020214-12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Адыново, восточная часть кадастрового квартала 50-05-0020214	574 130
50-05-0020201-2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Павличино, центральная часть кадастрового квартала 50-05-0020201	89 059
50-05-0030262-3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Камени, северо-западная часть кадастрового квартала 50-05-0030262	394 167
50-05-0000000-535	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосново, западная часть кадастрового квартала 50-05-0000000	1 642 832

Страница 8 из 9

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО»
Генеральный директор	Генеральный директор
 /Е.А. Лазутина/	 /А.В. Галинский/
	

Страница 9 из 9

Договор № СЭР-МАМ-ДА/18  
аренды земельного участка

«18» апреля 2018 года

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЛОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ, закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента» (зарегистрировано Московской инспекцией Федеральной службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 11477460683, ИНН 7704877330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фрунзенская, дом 20, строение 2, нежилое личное на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00877, предоставленному Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-04150153), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель, Глава крестьянского фермерского хозяйства (зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Серпухову Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317500700041322, ИНН 504225429738) Магомедов Ады Магомедович (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новоклякент Кавказского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529 109, выдан: ТП №5 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному району, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Минутинно, дом 175), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:05:013031514, общей площадью 175 173 (Сто семьдесят пять тысяч сто семьдесят три) кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть када. кв. 50:05:0130315 (далее - Участок), принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рента». Земельный участок.

1.2. Участок предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участка, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения Договора. Заключение Договора и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не приводят к нарушению законов Российской Федерации и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет передачи Участка в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемый Участок в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рента № 2. Срок аренды - рента.

2.1. Арендодатель заявляет об отсутствии споров.

3.1. Арендодатель заявляет об отсутствии споров.

4.1. Арендодатель заявляет об отсутствии споров.



6.4.2. использовать Участок в соответствии с целями назначения и разрешенным использованием, способ, которые не должны повлечь вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 3 Договора;

6.4.4. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендатора на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

6.4.6. в случае выявления адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом;

6.4.7. после истечения срока Договора передать Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) дней со дня окончания срока действия Договора, оговоренного в п. 4.1. Договора;

6.4.8. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц обязан выложить все необходимые работы по устранению причин, ухудшающих качество Участка и приведению Участка в исходное состояние;

6.4.9. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участка, в соответствии с п. 6.1.4. Договора;

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

**7. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1. Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора;

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, являющегося основанием расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистраторский орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты его подписания;

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в случаях:

- использует Участок способами, привходящими к порче Участка;
- не устраняет совершенное умаление, загрязнение, затравление, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду;
- Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в случаях и в порядке, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участком в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участка;

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора;

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, прекратив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистраторском органе в порядке установленном законодательством Российской Федерации;

**8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации;

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы (более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока), Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль шестых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке не имеет значения для действия в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем;

8.3. Выяснение неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по Договору;

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный вследствие на Участках имуществом Арендатора, в том числе неоглашенным Улучшением, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендодателем умалением или по неосторожности;

8.5. Арендодатель не несет ответственности по оплате Участка;

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора Арендодатель будет изложен соответствующим по суду, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа в размере, определенном по суду;

8.7. В случае прекращения Арендатором государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости своего права управления земельным участком, осуществляющей деятельность по управлению ЗПИФ Рентный «Своя земля - рентный»;

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

4.2. Стороны-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, получив такое уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязаны направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или нежелания продлить Договор;

4.3. Договор действует до окончания срока, указанного в п. 4.1. Договора. Окончание Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными к дате его окончания;

4.4. Договор считается заключенным с даты государственной регистрации Договора в Регистраторском органе;

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору оплачивает Арендатор;

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 000 (Одна тысяча) рублей (00 копеек, в том числе НДС (18%) – 152 (Сто пятьдесят два) рубля 54 копейки;

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным;

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается Арендатором в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка;

5.1.3. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням;

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по согласию Сторон, но не чаще одного раза в год;

5.3. Расчеты между Сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п. 6.1.9. Договора;

5.4. Арендная плата включает в себя передачу Участка по Акту приема-передачи Участка и по дату возврата Участка Арендодателю по Акту возврата Участка;

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в Договоре;

**6. Права и обязанности Сторон**

6.1. Арендодатель имеет право:

- 6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;
- 6.1.2. приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;
- 6.1.3. беспрепятственного доступа на Участок, с целью контроля за исполнением Участка в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно и/или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин, ухудшающих качество Участка и приведению Участка в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 7.2 - п. 7.5 Договора;

6.1.7. прощать, реставрировать в полном или ином объеме распоряжаться Участком;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию Участка в соответствии с условиями Договора;

6.1.9. в письменном виде указывать другой банковской счет, на который должны быть произведены платежи по Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты вступления в силу;

6.2. Арендодатель обязан:

- 6.2.1. передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 3 (Три) рабочих дней с момента заключения Договора;
- 6.2.2. передать Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями назначения;
- 6.2.3. в случае выявления адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом;

6.2.4. предоставить Арендатору по его требованию необходимые документы, подтверждающие:

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и вступившего в силу Акта приема-передачи, указанным в п. 5.1.2. Договора, представить в Регистраторский орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора;

6.2.6. не выдвигать в отношении Арендатора никаких требований, если она не противоречит условиям Договора и требованиям законодательства и земельного законодательства;

6.3. Арендатор имеет право:

- 6.3.1. использовать Участок для достижения целей, предусмотренных п. 1.2. Договора;
- 6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора;

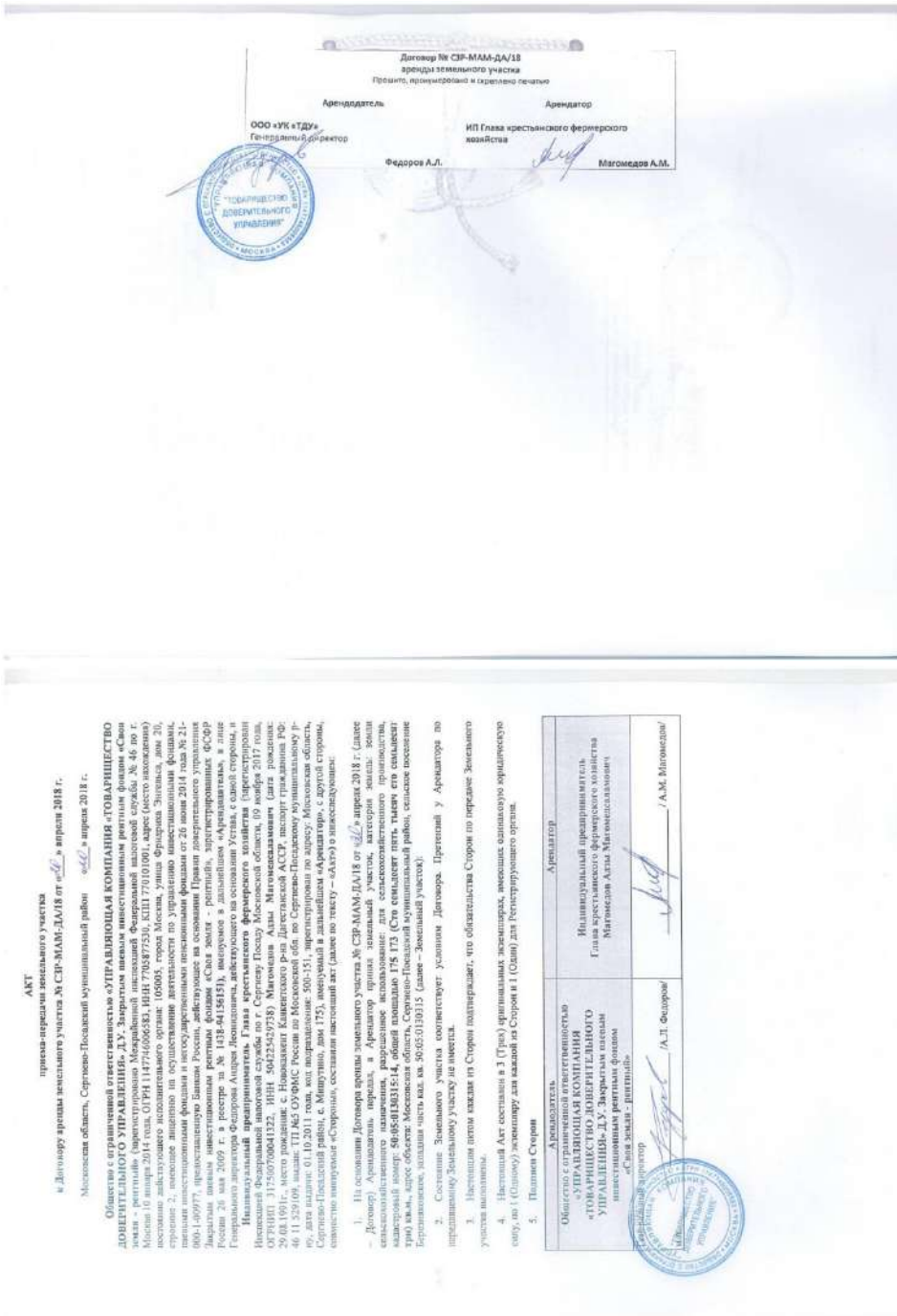
6.4. Арендатор обязан:

- 6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора;





Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»





8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный находящемуся на Участке имуществом Арендатора, в том числе неосторожным Эуучищением, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участке, на Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходов, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором претензий к Арендодателю, уплата их последним осуществляется за собственных средств уполномоченной компании, осуществляющей доверительное управление ПИИФ «Своя земля - рентный».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение является следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, действующих в отношении Стороны на момент подписания настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Стороны, подтверждающие действительность непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (двух) месяцев, Стороны обязаны по взаимному согласию одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

**10. Соглашение на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» персональных данных (в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»)**

10.1. Настоящим (покупатель (имеющий) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора Субъект персональных данных), подтверждает Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ОГРН 07746882384, адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2), в том числе входящему в качестве доверительного управляющего паевыми инвестиционными фондами, согласно на практике и предоставление права обработки, использование и хранения своих персональных данных, указанных в настоящем Соглашении на обработку персональных данных (далее – «Соглашение»), а также в случае заполнения формы клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента иной власти) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в пункте 10.2.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение настоящего Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет право осуществлять следующие действия:

- 10.3.1. все действия (операции) с его персональными данными, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;
- 10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, имеющую режим конфиденциальности федеральным органам власти Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязано предоставлять информацию, связанную с заключением по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные персонального контрагента (контрагента), Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (содержащие фамилию, имя, отчество, паспортные данные, удостоверяющего личность (паспортные данные) адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете
- 10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Соглашение выдано Субъектом персональных данных в срок истечения 5 (пяти) лет с даты прекращения Звертого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
- 10.6. Предусмотренное настоящим разделом Договора Соглашение может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. настоящего Договора, путем направления в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» письменного отзыва настоящего Соглашения. Документ, содержащий отзыв настоящего Соглашения должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. не вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранять незыблемые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

6.4.6. в случае изменения адреса или иных реквизитов и трехлетний срок направляет Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.7. после окончания срока Договора передает Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) дня со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора;

6.4.8. в течение 1 (Один) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участка передает Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

- копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- заверенную на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо прикоступствие самого Арендатора в Региструющей органе в соответствии с Арендодателем;

6.4.9. в случае если и результаты деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участка, и привлекено Участка в исходное состояние;

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с неправомерным использованием Арендатором Участка в соответствии с п.6.14. настоящего Договора.

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

**7. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Распоряжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Региструющей орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты его подписания.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устранит совершённое умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создаст препятствия по использованию Арендатором Участка в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участка.

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (поводнения, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до прекращения действия Договора, предупредив Арендатора письменным уведомлением. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Региструющей органе в установленном действующим законодательством порядке.

**8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае порчи/ограбления Арендатором участка Арендодателю платит более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю поустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от кадастровой арендной платы за каждый день порчи/ограбления участка. Указанное положение об ответственности действует в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателю.

8.3. Выявление нарушений и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

С момента получения отъёма настоящего Соглашения Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязуется в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отъёма.

- 10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:
- 10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии):
- 10.9. Настоящее Соглашение является частью настоящего Договора.

**11. Разрешение споров**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующими законодательством.

**12. Заключительные положения**

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами являются его неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если совершены в письменной форме и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

12.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

12.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

12.7. Настоящий Договор регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

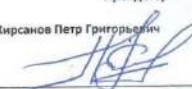

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) 2 Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- Акт приема-передачи Участка.

**13. Реквизиты и подписи Сторон**

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фрунзкая, Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770 10 1001 р/с - 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК №/с 3010181000000000256, БИК 04452526	пол - мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, мес рождения: дер.Курьяново Земетчинского р-н Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 1735230, выдан: Виноградским ГО Воскресенского района Московской области, да выданные 15.07.2005 года, код подразделения: 503-01 зарегистрирован по адресу: Московская область Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 50 д Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор  /Н.Ю. Некрасов/ 	 /П.Г. Кирсанов/ м.п.

<p><b>Арендатор</b></p> <p>Кирсанов Петр Григорьевич</p> 	<p><b>Арендодатель</b></p> <p>ООО «УК «ТДУ»</p> <p>Генеральный директор</p>  <p>Некрасов Н.Ю.</p>
--	---



Управление специальной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Принято для государственного учета

аренды

00-301/018/2022/003/2018

04/10/2022



АКТ  
 приема-передачи земельного участка  
 к Договору аренды земельного участка № СЗР-КП-ДА/16 от «03» августа 2016  
 г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮниверс Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 507746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФНС РФ России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных УФСР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94/156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
 Гражданин Российской Федерации Геласия Дмитриевича Константиновича (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Заргорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353455, выдан: ОБД «Ефеторго» гор.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вил, д.16а, кв.10), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Сторона», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

**1. Предмет Договора**

- 1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает по арендное владение и пользование (аренду) земельного участка общей площадью 1 166 851 кв.м., с кадастровым номером 50:05:0020110:8, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в-не д. Бор, координаты кадастрового участка: 50:05:0020110, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельствами о государственной регистрации права от 12.08.2009 года, серия 50-НД № 023423, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (далее – «ЕГРН») записано от 12.08.2009 года, с выделением права на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-05/056/2009-507 (далее – «3 запись»).
- 1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.
- 1.3. Участок передается Арендатору на основании Акта приема-передачи Участка, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не влекут за собой нарушения законов Российской Федерации и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.
- 1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет аренды Участка в аренду.
- 1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемый Участок в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.
- 1.7. Промежуточные Арендатором неутраченные улучшения являются собственностью Арендодателя.
- 1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцев инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

**2. Споры по предмету Договора**

- 2.1. Арендодатель довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участка, не является земельных и иных публичных споров.
- 2.2. Обременения участка и ограничения в его использовании
- 3.1. Участок не обременен сервитутами.
- 3.2. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.
- 3.3. В отношении Участка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту именуемый «ЕГРН») зарегистрированы (и/или) не зарегистрированы каких-либо обременений, ограничений или специальных требований по договору использования, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации прав собственности на Участок.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 507746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строеие 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 г. № 000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрирован УФСР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94/156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель» Генеральным директором Натальей Юрьевной, действующего на основании Устава, с одной с  
 Гражданин Российской Федерации Кириллов Петр Григорьевич (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кириллово Земечинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46-06-735230, выдан: Волгоградским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 303-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерский, ул. 30 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», стороны, совместно именуемые «Сторона», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-КП-ДА/16 от «03» августа 2016 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 619 кв.кадстровым номером: 50:29-0000000:50582, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: М. область, Воскресенский район, аблвн д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового участка № 50:29-0030308 (далее – «Участок»).
2. Состояние Участка соответствует условиям Договора. Арендатор осмотрел Участок и претензий к Арендодателю по переданному Участку.
3. Настоящим Актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по переданному Участку выполнены полностью.
4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для регистрирующего органа.
5. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Арендатор Гражданин Российской Федерации Кириллов Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строеие 2, ОГРН 1147746066583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 Р/С 40701810896430000048 в ПАО «РОСБАНК» № 30101810000000000256, БИК 04452526	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 г.с рождения: дер.Кириллово Земечинска Р/С Пензенской обл., паспорт гражданина РФ 735230, выдан: Волгоградским Воскресенского района Московской области 15.07.2005 года, код подразделения: 303-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерский, ул. Октябрь, д.19, кв.25
Генеральный директор /И.Ю. Некрасова/	М.П.

4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по согласию Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-инициатор продления действия Договора обязаны направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, получившие такое уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с момента согласия или отказа продлить настоящий Договор.

4.3. Инициаторы продления настоящего Договора.

4.4. Настоящий Договор действует до окончания срока, указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые являются неотъемлемой частью его исполнения.

4.5. Инициаторы Договора считаются заключившими с датой государственной регистрации настоящего Договора, дополнительные соглашения к настоящему Договору оплачиваются Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 675 (Одна тысяча шестьсот семьдесят пять) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) – 255 (Двести пятьдесят пять) рублей 51 копейка.

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается Арендатором в течение 10 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

5.1.3. Непокрытый остаток аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по согласию Сторон, но не выше одного раза в год.

5.3. Расчеты между Сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.6.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участка по Акту приема-передачи Участка и по дате возврата Участка Арендодателю по Акту возврата Участка.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

#### 6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;

6.1.2. приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;

6.1.3. беспрепятственный доступ на Участок, с целью контроля за исполнением Участка в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участка и привлечение всех необходимых после работ, проведённых Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 7.2 - п. 7.5 Договора;

6.1.7. продавать, передавать, в ипотеку Участок;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по исполнению Участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.9. в письменном виде указать Арендатору банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа;

6.2. Арендодатель обязан:

6.2.1. передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 3 (Трёх) рабочих дней с момента заключения Договора;

6.2.2. передать Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом;

6.2.4. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и следующего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.1.8. настоящего Договора и

предоставлять в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

6.2.6. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного и земельного законодательства.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участок для достижения целей, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора;

6.4.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. сохранять арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сообщать месячные геологические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

6.4.6. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.7. после окончания срока Договора передать Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора;

6.4.8. в течение 1 (Один) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участка передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

- копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- отпечатавшую квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для выполнения государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр в отношении заверенной копии любого документа, либо приуступные самого Арендатора в Регистрирующий орган в соответствии с Арендодателем день;
- 6.4.9. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин, ухудшающих качество Участка, и привлекать Арендодателя в исходное состояние;
- 6.4.10. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты устранения соответствующего требования все его расходы, связанные с необходимыми исполнением Арендатора чистка, в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора;
- 6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

#### 7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение или изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, при котором Стороны уведомлены/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя и в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет совершённое умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду;
- без согласия Арендодателя прекратил (расторгнул) по инициативе Арендатора в судебном порядке исполнение Договора или целенаправленно попользовался Участком в нарушение условий Договора, предусмотренных п. 6.1.4. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в соответствии с условиями Договора в срок, установленный в п. 5.1.2. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.3. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.4. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.5. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.6. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.7. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.8. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.9. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.10. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.11. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.12. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.13. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.14. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.15. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.16. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.17. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.18. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.19. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.20. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.21. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.22. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.23. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.24. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.25. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.26. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.27. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.28. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.29. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.30. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.31. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.32. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.33. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.34. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.35. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.36. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.37. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.38. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.39. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.40. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.41. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.42. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.43. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.44. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.45. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.46. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.47. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.48. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.49. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.50. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.51. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.52. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.53. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.54. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.55. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.56. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.57. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.58. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.59. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.60. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.61. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.62. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.63. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.64. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.65. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.66. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.67. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.68. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.69. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.70. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.71. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.72. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.73. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.74. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.75. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.76. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.77. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.78. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.79. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.80. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.81. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.82. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.83. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.84. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.85. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.86. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.87. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.88. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.89. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.90. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.91. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.92. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.93. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.94. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.95. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.96. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.97. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.98. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.99. Договора;
- не исполнил обязательства по уплате арендной платы в срок, установленный в п. 5.1.100. Договора;

**8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от со дня истечения срока, Арендатором выдвигает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке не имеет действия в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

8.3. Высказание неусонок и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный находящемуся на Участке сельскохозяйственным Арендодателем имуществом или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участке, на Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае прекращения Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их последним осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Стороны, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по взаимному согласию из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

**10. Согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» персональных данных**

(в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»)

10.1. Настоящим Арендатор (именуемый в дальнейшем по тексту раздела 10 Договора «Субъект Менеджмент» (ОГРН 5077746882384, адрес местонахождения: Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А), в том числе действующему в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, согласно не раскрытие и предоставление права обработки, использования и хранения своих персональных данных в указанных в настоящем Соглашении на обработку персональных данных (далее – «Соглашение»), а также в случае заключения Анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодобработателя клиента) (контрагента) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) – персональных данных, указанных в такой анкете.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет право осуществлять следующие:

10.3.1. все действия (операции) с его персональными данными, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, иному режиму конфиденциальности информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязано предоставлять информацию, связанную с законодательно по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» включаются в себя: фамилию, имя, отчество, реквизиты паспорта, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента/контрагента – персональные данные, указанные в такой анкете.



**АКТ**  
принятия-передачи земельного участка  
к Договору аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «16.11.2016» № 483/22 от 19.10.2022 г.

г. Москва

«16.11.2016» № 483/22 от 19.10.2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Месяральной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 507746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001), адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00913, предоставленную ФССР России, действующее на основании Протокола доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФССР России 26 мая 2009 г. в реестре № 1434-94150151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Крайченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Гражданин Российской Федерации Геласианов Дмитрий Константинович (пол. – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.р.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОБИ «Лефортово» г.р.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: г.р. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «16.11.2016» № 483/22 от 19.10.2022 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 1 166 851 кв.м, с кадастровым номером 50:05:0020110:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110 (далее – «Участок»);
2. Состояние Участка соответствует условиям Договора. Арендатор осмотрел Участок и не имеет претензий к Арендодателю по передаваемому Участку;
3. Настоящим Актом заявлен из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Участка выполнены полностью;
4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа;
5. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный»	Арендатор Гражданин Российской Федерации Геласианов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 507746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810022000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000009976, Генеральный директор	пол. – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.р.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОБИ «Лефортово» г.р.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: г.р. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10 М.П. /Е.В. Крайченко/ м.п. /Д.К. Геласианов/

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок истечения 5 (Пяти) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»;

10.6. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. Договора, путем направления в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» заказным письмом с уведомлением об вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»;

С момента получения отзыва настоящего Согласия Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязуется в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных, уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва;

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии):

10.9. Настоящее Согласие является частью Договора;

**11. Разрешение споров**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть, между Сторонами из настоящего Договора  
11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судные органы в соответствии с действующим законодательством.

**12. Заключительные положения**

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор не вправе откладывать выплаты в задол.

12.5. Арендатор не вправе вносить прецеденты права и качества вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевых взносов в производственный кооператив.

12.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

12.7. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагаются:

- Акт приема-передачи Участка;

**13. Реквизиты и подписи Сторон**

Арендодатель Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный»	Арендатор Гражданин Российской Федерации Геласианов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 507746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810022000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000009976, Генеральный директор	пол. – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.р.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОБИ «Лефортово» г.р.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: г.р. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10 М.П. /Е.В. Крайченко/ м.п. /Д.К. Геласианов/





6.4.4. арендодатель, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;  
 6.4.5. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;  
 6.4.6. сохранять земельные, водные, лесные, охотничьи и другие специальные знаки, установленные на Участке;  
 6.4.7. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;  
 6.4.8. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом;  
 6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трих) дней со дня вступления в силу действия Договора, описанного в п. 4.1. данного договора;  
 6.4.10. в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участка, передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, в том числе:  
 - заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;  
 - заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;  
 - заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании организации - 2 (два) экземпляра;  
 - заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, утвержденного на годовом собрании - 2 (Два) экземпляра;  
 - заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа - 2 (Два) экземпляра;  
 - оригинал платежного поручения (с отставкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

6.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством.

**7. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.  
 7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обязательства по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении/изменении Договора.  
 7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расоргнуто) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:  
 \* использует Участки способами, приводящими к их порче;  
 \* не устраивает совершаемое умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение индустриального слоя почвы;

\* без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду;  
 7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расоргнуто) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;  
 7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участки оккупаны, непригодными для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (пандемия, землетрясение и т.п.) и/или иных обстоятельств, произошедших не по вине Арендатора.  
 7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц.  
 8. Ответственность сторон  
 8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 8.2. В случае нарушения Арендатором условий Аренды штраф более чем на 10 (Десять) рабочих дней не возмещается. Стороны не несут ответственности за неисполнение или ненадлежащее выполнение условий Договора, если одна из сторон приняла меры для предотвращения ущерба, причиненного нарушением. Указанные положения не действуют в отношении действий, совершенных в случае и с момента прекращения исполнения обязательств по договору, если иное не предусмотрено в тексте Договора.  
 8.3. Выявление нарушений и изменение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный находящемуся на Участках имуществом Арендатора, в том числе недвижимым имуществом, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендодателем умышленно или по неосторожности.  
 8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.  
 8.6. В случае, если в результате проверки органов государственной власти деятельности Арендатора на Участках, на Арендодателя будет наложено соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходов, понесенные по его уплате.  
 8.7. В случае прекращения Арендатором и/или Арендодателем, уполномоченными на основании законодательства РФ, деятельности, осуществляемой Арендатором, осуществляющей управление земельными участками в ЗПИФ-рентный «Своя земля - рентный».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение или срыв обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение вынуждено обстоятельством непреодолимой силы (форс-мажор), правового акта и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.  
 9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.  
 9.3. Стороны, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.  
 9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по взаимному согласию из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора арбитром.

**10. Разрешение споров**

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.  
 10.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, разрешаются на рассмотрение в судебные органы.

**11. Заключительные положения**

11.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.  
 11.2. Любые тапеленги и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они содержатся в письменной форме, подписаны Уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.  
 11.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.  
 11.4. Арендатор не вправе получать арендные права в залог.  
 11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве залога и уставный капитал/облигационных товариществ и общества или паевого взноса в производственный кооператив.  
 11.6. Арендодатель вправе уступать права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.  
 11.7. Настоящий Договор аренды регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.  
 11.8. Настоящий Договор предельно составлен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.  
 К Договору прилагаются:  
 \* Приложение № 1 - Перечень Участков.  
 \* Акт приема-передачи Участков.  
 12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный»	Аспионерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фаришова Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746066383 ИНН 7708877530, КПП 770101001 р/с 40 708 818 398 430 000 048 в ПАО «Сбербанк России» ИНН 7708877530, ОГРН 1022500000000 Генеральный директор: /Е.А. Лаутини/ М.П.	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с/поселение ОУПН 1025000923749 ИНН 5005010010, КПП 500501001 р/с 40 708 818 398 430 000 048 в ФГУП «Сбербанк России» р/с 40 708 818 398 430 000 048 в ФГУП «Сбербанк России» ИНН 5005010010, ОГРН 1022500000000 Генеральный директор: /М.П. Лушков/ М.П.



Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «03» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «03» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

84 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском районах Московской области:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1346 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Пласкинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:0020271:0633	19 784,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/о.	50:23:0020396:0017	268 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	Месторасположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1333	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский район, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0050529:40	400 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0000000:73457	126 878
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Пригородный.	50:24:0010409:45	331 901
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Асташково.	50:24:0080105:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Асташково.	50:24:0080105:9	268 426

Страница 5 из 12

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-восточнее дер. Смолево .	50:24:0080128:18	560 767
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 190 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д. Попаково, расположенного за пределами участка .	50:24:0080128:23	640 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:44	235 810
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:45	80 851
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:46	46 054
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:47	250 511
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Смолево	50:24:0080128:48	20 001
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лашино	50:24:0080212:10	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевская.	50:24:0080212:14	200 006
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:16	439 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотенчи .	50:24:0080212:17	208 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:194	50 406

Страница 6 из 13

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для сельскохозяйственного использования			
21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:195	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:196	20 790
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотенчи	50:24:0080212:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотенчи	50:24:0080212:198	477 265
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотенчи	50:24:0080212:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с. Хотенчи.	50:24:0080212:20	370 849
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лашино .	50:24:0080212:200	548 820
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Алексеевская	50:24:0080212:201	346 784
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лашино.	50:24:0080212:21	380 245
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лашино	50:24:0080212:22	208 559
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Соболаше	50:24:0080213:12	228 369
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотенчи.	50:24:0080213:19	68 110

Страница 7 из 13







Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское.		
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:0085	659 409
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Фединское	50:29:0050402:2483	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1190 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Фединское	50:29:0050402:86	833 257
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050402:88	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грещкая, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:0037	296 414
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 470 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:0055	94 442
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:1941	781 020
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0060221:1942	665 945

Страница 12 из 12

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
80	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1700м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:51	192 390
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0060221:52	200 232
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:53	192 165
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0060221:54	173 241
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 734 904 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Заруденское	50:34:0020101:180	734 904
Итого:				32 788 926,64

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «Воскресенское ПИФ»
Генеральный директор  /Е.А. Лапатина/	Генеральный директор  /М.И. Наумов/

Страница 13 из 13



Дополнительное соглашение №20 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

23 декабря 2019 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 114746065883, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, накоее назначение для осуществления деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1/09/77, предоставленную Банком России, действующее на основании Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-04136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутина Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, с/Обладо, ул. Промышленная 2-а, эл.15 1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соплавление») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о инвествировании:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор следующими земельными участком (далее – «Земельный участок»):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадстровый номер	Площадь, га/дц
1	Земельный участок, категория земель, вид разрешенного использования земельного участка	Участок № 57 в АСОП «Сифоновское»	50/233-00203/06/13/34	20 691

2. В связи с включением Земельного участка в Договор, по ирменном владении и пользования (аренде) Арендатора будет находиться 81 (Восемьдесят один) земельный участок, общей площадью 30 989 781,00 (Тридцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч семьсот восемьдесят один) кв.м.

3. На основании выделенного, размер ежемесячной арендной платы, составит 126 060,14 руб. (Сто двадцать шесть тысяч шестьдесят рублей 14 копеек), в том числе НДС (20%) – 21 010,02 руб. (Двадцать одна тысяча десять рублей 02 копейки).

4. Арендная плата в размер, указанном в п.3 Соплавления, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатор примет Земельный Участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Арендодатель, обязуется в день подписания Соплавления передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1. Соплавления, по Акту приема-передачи земельного участка.

6. Остальные условия Договора, не затронутые Соплавлением, остаются неизменными и Стороны продолжают по ним свои обязательства.

7. Соплавление вступает в силу с момента подписания упомянутыми представителями и заверения вполном Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

8. Соплавление составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

9. Подписано: Акт приема-передачи земельного участка.

10. Подпись Сторон:

<p>Арендодатель:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор _____ / Е.А. Лазутина /</p> <p>М.П. _____</p>	<p>Арендатор:</p> <p>Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>Генеральный директор _____ / Н.А. Трифонов /</p> <p>М.П. _____</p>
---	---





Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дополнительные соглашения № 19 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

г. Москва 19 октября 2022 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОВАРИШЕСТВО ДОНЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц № 46 по г. Москве от 10 января 2014 года. ОГРН 1447461068883, ИНН 7703877530, КПП 770101001, адрес: (место нахождения) постоянно действующее исполнительное отделение: 1050005, г. Москва, ул. Брицкая, д. 20, стр. 2, исполнительное отделение по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-09/77, исполнительное отделение в г. Москве, действующее на основании Приказ департамента управления Зарплатами Департамента инвестиций регионального фонда «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСС РФ России 26 мая 2009 г. в Едином государственном реестре юридических лиц № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Давутиной Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 5005001001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пос. Воскресенское, с/федерц, ул. Промышленная 2-я, д.15-1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:34:0060002:1539, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора земельный участок:

№ выд.	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0060002:1539	704 904

1.2. дополнить Договор следующими, вновь образованными земельными участками:

№ выд.	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешение на использование для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0060002:1608	674 904

1.3. земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 30 000 кв.м., кадастровый номер: 50:34:0060002:1657, адрес объекта: Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исполнением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения и дополнения Договора земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, во владение и пользование (аренде) Арендатору будут переданы 80 (восемьдесят) земельных участков, общей площадью 30959 (тридцать тысяч девятьсот пятьдесят тысяч девятьсот) кв.м.

- На основании вышеуказанного размера ежемесячной арендной платы составит 125 935,29 руб. (Сто двадцать тысяч девятьсот тридцать пять рублей 29 копеек), в том числе НДС (20%) – 20 989,22 руб. (Двадцать тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 22 копейки).
- Арендная плата в размере, указанном в п. 1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатор примет, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.
- Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.
- Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. Соглашения по Акту приема-передачи земельного участка.
- Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свою обязательность.
- Соглашение вступает в силу с момента подписания упомянутыми представителями и заверениями Сторон и становится подлежащим исполнению приложением к Договору.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
- Приложение:
- Акты возврата земельного участка.

8.2. Акты приема-передачи земельного участка, Подписи Сторон:

<p>Арендодатель:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОВАРИШЕСТВО ДОНЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Е.А. Лаутина /</p> <p>М.П.</p> 	<p>Арендатор:</p> <p>Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>Генеральный директор</p> <p>_____ /Н.А. Трифонов /</p> <p>М.П.</p> 
--	---

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Акт возврата земельного участка  
по Дополнительному соглашению № 19 от 19 декабря 2019 года  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.  
город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, нежилое помещение, действующее в качестве по управлению инвестиционными фондами, паевым инвестиционным фондами и неосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-400/-4-09/77, предоставленную Банком России, действующее на основании Прата доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2019 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Дуэнтной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 500501776, КПП 500501001), место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пер. Воскресенск, с/федер. ул. Производственная 2-я, д.15/1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») в следующем виде:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (помещений в дальнейшем «Земельный участок»), переданный ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:04:00600021658	704,904

2. Земельный участок возвращен в нормальное состояние, соответствующее нормативам. Претензий у Арендодателя по переданному Земельному участку не имеется.  
3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.  
4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.  
5. Подпись Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ / Е.А. Дуэнтная /	_____ / И.А. Трифонов /
М.П.	М.П.

АКТ  
принятия-передачи земельного участка  
по Дополнительному соглашению № 19 от 19 декабря 2019 года  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.  
город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, нежилое помещение, действующее в качестве по управлению инвестиционными фондами, паевым инвестиционным фондами и неосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-400/-4-09/77, предоставленную Банком России, действующее на основании Прата доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2019 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Дуэнтной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 500501776, КПП 500501001), место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пер. Воскресенск, с/федер. ул. Производственная 2-я, д.15/1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») в следующем виде:

1. На основании Дополнительного соглашения № 19 от 19 декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:04:00600021658	704,904

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по переданному Земельному участку не имеется.  
3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.  
4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.  
5. Подпись Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рента»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ / Е.А. Дуэнтная /	_____ / И.А. Трифонов /
М.П.	М.П.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дополнительные соглашения № 18  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

22 ноября 2019 года

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГРУППИРОВАННОЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У.: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области от 19 января 2014 года, ОГРН 1147746186583, ИНН 77045877530, КПП 770410011, адрес: г. Москва, ул. Ярославская, д. 248, стр. 2, нежилая недвижимость, кадастровый номер 50/25/0030214/1/08, кадастровый номер земельного участка 50/25/0030214/1/08, кадастровый номер земельного участка 50/25/0030214/1/08) и общество с ограниченной ответственностью «Арселдатека» (зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области от 26 июня 2014 года № 21-006-3-00977, кадастровый номер земельного участка 50/25/0030214/1/08, кадастровый номер земельного участка 50/25/0030214/1/08) в лице Генерального директора Давутова Евгения Александровича действующего на основании Устава, с одной стороны и Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 5005001001) место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с/п. Воскресенск, с/ф. Будино, ул. Пролетарская д. 2-а, зд. 15 Г, нежилое в дальнейшем «Арселдатека» в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Дополнение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») в индексированном виде:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50/25/0030214/1/08, Стороны пришли к соглашению:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский, Российская Федерация, городское поселение Белоозерский	50/25/0030214/1/08	679,605

1.2. дополнить Договор следующие, иные, образующие земельный участок:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский	50/25/0030214/1/37	646,173

1.3. земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23 892 кв.м., кадастровый номер: 50/25/0030214/1/258, адрес объекта: Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арселдатеке в аренду Арселдатеке по Договору.

1.4. В связи с исполнением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения в дальнейшем Договором будут найдены 80 (Восемьдесят) земельных участков, общей площадью 30 989 090,00 (Тридцать миллионов девятьсот восемьдесят тысяч девятьсот девяносто) кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 126 657,33 руб. (Сто двадцать шесть тысяч пятьдесят семь рубль 33 копейки), в том числе НДС (20%) – 21 009,55 (Двадцать один тысяча девятьсот рубль 55 копеек).

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арселдатеке в месяц, следующий за месяцем, в котором Арселдатека примет, указанный в п.1.2. Соглашении, земельный участок от Арселдатека по Акту приема-передачи земельного участка.
3. Арселдатека обязуется в день подписания Соглашения передать Арселдатеке земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.
4. Арселдатека обязуется в день подписания Соглашения передать Арселдатеке земельный участок, указанный в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.
5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
6. Соглашение вступает в силу с момента подписания упомянутыми представителями и заверения печатьми Стороны и становится неотъемлемым приложением к Договору.
7. Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
8. Приложение:

8.1. Акту возврата земельного участка;  
8.2. Акту приема-передачи земельного участка.  
9. Подписи Сторон:

 Генеральный директор / И.А. Трифонова /	Арселдатека Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
--	--

Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	Соглашения
Принимается государственная регистрация	09.01.2020
Дата регистрации	50/25/0030214/1/257-50/001/2020-4
Номер регистрации	И.А. Трифонова
Подпись	И.А. Трифонова
Подпись	(подпись, АЛЛ)

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

**Акт возврата земельного участка**

по Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

г. Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Дуэнтной Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, с/пос. «Берёзки», ул. Пивовара Анатолия, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (именный в дальнейшем «Земельный участок»), переданный ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:


№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Классификационный номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешённое использование: «для размещения объектов сельскохозяйственного назначения»	Московская область, р-н Воскресенский, Воскресенский район, городское поселение Берёзовский	502090302141168	670 065

2. Земельный участок возвращён в нормальное состояние, соответствующее нормативам, Претензий у Арендодателя по передаче земельного участка нет.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подпись Сторон:

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Дуэнтной Елены Александровны</p> <p>_____ /Е.А. Дуэнтная /</p> <p>Генеральный директор</p> 	<p><b>Арендатор:</b> Арендаторское общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>_____ /И.А. Труфинов /</p> <p>Генеральный директор</p> 
---	--

**АКТ**

приёма-передачи земельного участка

по Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

г. Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Дуэнтной Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, г. Воскресенск, с/пос. «Берёзки», ул. Пивовара Анатолия, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 18 от «22» ноября 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельного участка от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – «Земельный участок»):

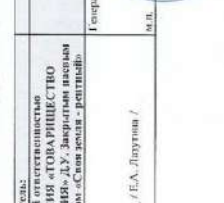

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Классификационный номер	Площадь, кв. м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешённое использование: «для размещения объектов сельскохозяйственного назначения»	Московская обл. р-н Воскресенский, Воскресенский район, городское поселение Берёзовский	502090302141168	646 173

2. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельного участка от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаче земельного участка нет.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подпись Сторон:

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Дуэнтной Елены Александровны</p> <p>_____ /Е.А. Дуэнтная /</p> <p>Генеральный директор</p> 	<p><b>Арендатор:</b> Арендаторское общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>_____ /И.А. Труфинов /</p> <p>Генеральный директор</p> 
---	--

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дополнительное соглашение № 17  
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

08 октября 2019 года

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» (ИНН 50/050/001000, ОГРН 1045000000000) в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») в Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о предоставлении:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор следующим земельным участком (далее – «Земельный участок»):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квотировый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли населенных пунктов», вид разрешенного использования: «для размещения объектов складского назначения, объектов складского назначения в зонах складского назначения, в зонах сельскохозяйственных культур»	обл. Московская, р-н Воскресенский, сельское поселение Нововоскресенское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50/23/020379245	193,333

- В связи с включением Земельного участка в Договор, по предметом выделенный и поделенный (продан) Арендатору будут находиться 80 (Восемьдесят) земельных участков, общей площадью 31 012 982,00 (Тридцать один миллион двести двенадцать тысяч девятьсот восемьдесят два) кв.м.
- На основании выделенного, размер ежемесячной арендной платы составит 126 154,52 руб., (Сто二十六 тысяч одна тысяча пятьдесят четыре рубль 52 копейки), в том числе НДС (20%) – 21 025,75 руб. (Двадцать одна тысяча девятьсот двадцать восемь рублей 10 копеек).
- Арендная плата в размере, указанном в п.3 Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, с даты вступления в силу Соглашения, в котором Арендатор примет Земельный участок от Арендатора по Акту приема-передачи земельного участка.
- Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.
- Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Соглашение вступает в силу с момента подписания упомянутыми представителями и заверения печатью Стороны ставящихся легитимных приложений к Договору.
- Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
- Приложение: Акт приема-передачи земельного участка.

Подписи Сторон:

Управляющая компания «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» (ИНН 50/050/001000, ОГРН 1045000000000) в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») в Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о предоставлении:



Управляющая компания «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» (ИНН 50/050/001000, ОГРН 1045000000000) в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») в Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о предоставлении:

Подписи Сторон:

Управляющая компания «ГОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. (далее – «Управляющая компания») в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, общество с ограниченной ответственностью «Своя земля - рентный» (ИНН 50/050/001000, ОГРН 1045000000000) в лице Генерального директора Третьякова Николая Анольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») в Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о предоставлении:



6. Сделанные акты в силу момента подписания уполномоченными представителями и заверения лицами, подписавшими акты, являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу. Сделанные акты являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу. Сделанные акты являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу.

Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ	Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ
И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /	И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /

Генеральный директор / Е.А. Лукина /

7. Сделанные акты в силу момента подписания уполномоченными представителями и заверения лицами, подписавшими акты, являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу. Сделанные акты являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу.

Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ	Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ
И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /	И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /

Генеральный директор / Е.А. Лукина /

8. Сделанные акты в силу момента подписания уполномоченными представителями и заверения лицами, подписавшими акты, являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу. Сделанные акты являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу.

№	Объект права	Адрес объекта	Категория недвижимости	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: населенные пункты, вид разрешенного использования: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, населенный пункт в границах д.п.п. Муравьино, кадастровый номер: 50/05/0020002/012/155/204	Земельный участок	1 159 274

9. Сделанные акты в силу момента подписания уполномоченными представителями и заверения лицами, подписавшими акты, являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу. Сделанные акты являются действительными и вступают в законную силу с момента подписания и вступления в силу.

Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ	Арбитражный суд Московской области ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВО ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННО-УПРАВЛЕНИЯ Д.Х. ЗАКРЫТЫЕ ПАЕВЫЙ
И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /	И.О. Подпись: / Е.А. Лукина /

Генеральный директор / Е.А. Лукина /



Дополнительное соглашение № 11  
к Договору № СЭР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.  
22 октября 2018 года  
г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006383, ИНН 7705872530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, нежилое помещение на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предельно допустимый Балком России, действующее на основании Протокола доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Федорова Александра Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 102500923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федуки, ул. Прогрессивная-2, д.15 (д, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного бухгалтера Голуна Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЭР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030214:48, указанного в Приложении № 1 к Договору, Стороны пришли к соглашению:

1.1. искорнить из Договора земельный участок:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	улицы Владостро пр.дворца в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Воршиново, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218

1.2. дополнить Договор следующим, новым образованным земельным участком:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:176	377 218

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 60 000 кв.м., кадастровый номер: 50:29:0030214:175, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арендатором в аренду Арендатору по Договору.

1.4. Изложить п.1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендатель арендует за плату, в Арендатор принимает во владение в пользование и пользование (аренду) 77 (Семьдесят семь) земельных участков, общей площадью 30 137 147,00 (Тридцать миллионов сто тридцать семь тысяч сто сорок семь) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Участки), для ведения сельскохозяйственного производства».

«3.1. Арендатор вступает в силу своей реализации»

«3.1. Арендатор вступает в силу своей реализации в том числе ШС (18%) – 18 388,77 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят восемь рублей 77 копеек), в том числе ШС (18%) – 18 388,77 (восемнадцать тысяч триста восемьдесят восемь рублей 77 копеек)».

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, в котором Арендатор примет, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок от Арендателя по Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендателю земельный участок, указанный в п.1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельный участок, указанный в п.1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Соглашение вступает в силу с момента подписания упомянутыми представителями и заверения подписант Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

АКТ  
приняв-передачу земельных участков  
по Дополнительному соглашению № 14 от 11 июля 2019 года  
к Договору № СЭР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

г. Москва  
«11» июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006383, ИНН 7705872530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, нежилое помещение на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предельно допустимый Балком России, действующее на основании Протокола доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Дураковой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 102500923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федуки, ул. Прогрессивная-2, д.15 (д, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 14 от «11» июля 2019 года к Договору № СЭР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендатель, первым, и Арендатор, приняв следующие земельные участки (далее – Земельные участки):

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030003:074	72 273
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030003:073	97 030

2. Состояние Земельных участков соответствует условиям Договора № СЭР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий Арендатора по владению Земельными участками не имеется.

3. Исполнение Акта вступает в Силу подписанием, что обязательств Сторон по передаче Земельных участков друг другу нет.

4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющие одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Региструющего органа.

5. Подписи Сторон:

Арендатель:	Арендатор:
Исполнительный директор «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
И.А. Дуракова /	Н.А. Трифонов /



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

7. Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Подписали:
- 8.1. Акт возврата земельного участка
- 8.2. Акт приема-передачи земельного участка.

9. Подпись Сторон:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Арендатор: Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор М.П. [Подпись] / А.Л. Федоров	Генеральный директор М.П. [Подпись] / С.В. Годин

Акт возврата земельного участка по Дополнительному соглашению № 11 от 22 ноября 2018 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

г. Москва

«22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, включено в Единый государственный реестр юридических лиц от 26 июня 2014 года № 21-000-1-000977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в размере № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025009023749, ИНН 500501076, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с. Федино, ул. Прополковенная-2, д.15 г.), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного механика Гогуна Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял следующий земельный участок (имеющийся в дальнейшем «Земельный участок»), перешедший ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Квотный процент	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	участок находится примерно в 350 м по направлению на восток от ориентира д. Воршиново, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, Удэево П.О.	50,29 (0,021438)	337 218

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем нормативам. Претензий у Арендодателя по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписали Стороны:

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Арендатор: Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор М.П. [Подпись] / А.Л. Федоров	Генеральный директор М.П. [Подпись] / С.В. Годин

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Регистратор государственной регистрации

Документальный соглашение

Дата регистрации: 05.12.2018

Идентификационный номер документа: 50:29:0030214:1176-50/001/2018-4

Генеральный директор  
М.П. [Подпись] / Годин, М.П.

Период с С.В.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

АКТ  
приема-передачи земельного участка  
по Договору № СЗР-КПП-ДА/16 аренда земельного участка от 23.08.2016 г.  
к Договору № СЗР-БС/17 аренда земельных участков от 03.07.2017 г.

г. Москва  
«22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Федеральной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года. ОГРН 114774606483, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, нежилое помещение) совместно с участниками по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и государственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, представляющую Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Федора Андреевича Дроздова, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001176, КПП 500501001, место нахождения: 402096, Московская область, Воскресенский район, с/Федино, ул. Пролетарская-2, д.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного механика Годуна Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 338), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 11 от «22» ноября 2018 года к Договору № СЗР-БС/17 аренда земельных участков от 03.07.2017 г. Арендатор передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – «Земельный участок»):

№	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного назначения	Росинская Фабричная, Московская городские поселения: Воскресенский	50:29:0030104:176	277,216

2. Составление Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-БС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаче земельного участка не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

<p>Арендатор:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор А.И. Фельдман</p> 	<p>Арендатор:</p> <p>Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»</p> <p>Генеральный директор А.И. Фельдман</p> 
---	--

Дополнительное соглашение № 2  
к договору № СЗР-КПП-ДА/16 аренда земельного участка от 23.08.2016 г.  
«30» августа 2019 года  
город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Федеральной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 114774606483, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, нежилое помещение) совместно с участниками по управлению инвестиционными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, представляющую Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лауэнтной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кириллово Земетчицкого р-на Пензенской обл., паспорт: гражданский РФ; 46 06 735230, выдан: Волгоградским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-КПП-ДА/16 аренды земельного участка от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок Договора (аренды земельного участка) до 31 августа 2022 года.

2. Стороны пришли к соглашению установить с сентября 2019 года ежемесячную арендную плату по Договору в размере 6 790,00 руб. (Шесть тысяч семьсот девяносто рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 1 131,67 руб. (Одна тысяча сто тридцать один рубль 67 копеек).

3. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают во шм свои обязательства.

4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющей государственную регистрацию прав на недвижимость и оплату налогов Арендатором.

5. Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

<p>Арендатор:</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Генеральный директор Лауэнтная Евгения Александровна</p> 	<p>Арендатор:</p> <p>Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич</p> 
---	--

Дополнительное соглашение № 2  
к Договору № СЗР-ПДС-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г.

г. Москва, 19 октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации от 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, помещение лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Леонидовича Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Гражданин Российской Федерации Геннадий Дмитриевич Консантинов (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.г. Зарское Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 702 353855, выдан: ОВД «Истринский» г.г. Истрин Московской области, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ПДС-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о внесении изменений:

• Стороны пришли к соглашению установить с января 2020 года ежемесячную арендную плату в размере 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 833,33 руб. (Восемьсот три рубля 33 копейки).

• Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

• Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачивает Арендатором.

• Соглашение составлено в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

• Подписи Сторон:

<p><b>Арендатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, помещение лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151, именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Леонидовича Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и</p> <p>Гражданин Российской Федерации Геннадий Дмитриевич Консантинов (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.г. Зарское Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 702 353855, выдан: ОВД «Истринский» г.г. Истрин Московской области, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ПДС-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о внесении изменений:</p>	<p><b>Арендатор:</b> Геннадий Дмитриевич Консантинов</p> <p>Дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.г. Зарское Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 702 353855, выдан: ОВД «Истринский» г.г. Истрин Московской области, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, в. 124), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ПДС-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о внесении изменений:</p>
--	---



Дополнительное соглашение № 1  
к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года

г. Москва, 19 октября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации от 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, помещение лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатель», в лице Генерального директора Леонидовича Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и  
Общество с ограниченной ответственностью «ФудМолоко» (сокрращенное наименование – ООО «ФудМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галико Лобова Михайловича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение № 1 (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года (далее – «Договор») о внесении изменений:

1. Стороны пришли к соглашению исключить из Договора земельные участки (далее – Земельные участки), указанные в Приложении № 1 к Договору:

№	Катастровый номер	РВИ	Адрес	Площадь, кв. м
1.	50:05:0090223:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Сельское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223.	110 922
2.	50:05:0020345:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства.	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе с. Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020345	252 004

2. В связи с исключением 2 (Двух) земельных участков Стороны приняли решение:

- Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:  
«1.1. Арендатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во владение и пользование (аренду) в (Восемь) земельных участках, общей площадью 3 086 011,00 (Три миллиона восемьдесят шесть тысяч девятьсот одиннадцать) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.»
- Пункт 3.1. Договора изложить в следующей редакции:  
«3.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 344,30 (Двенадцать тысяч триста сорок четыре) рубля 30 копеек, в том числе НДС (18%) – 1 883,03 (Одна тысяча восемьсот восемьдесят три) рубля 03 копейки.»
- Арендная плата в размере, указанном в п.п. 2.2. настоящего Соглашения, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, когда Арендатор возвратит Земельные участки Арендателю по Акту возврата земельных участков.

4. В связи с изменением в законодательстве с 01.01.2019 года Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 553,57 (Двенадцать тысяч пятьсот пятьдесят три) рубля 52 копейки, в том числе НДС (20%) — 2 092,25 (Две тысячи девятьсот двадцать два) рубля 25 копеек

4. Арендатор обязуется в день подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю Земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, по Акту приема земельных участков.

5. Стороны пришли к Соглашению утвердить новую редакцию Приложения № 1 к Договору, являющегося Приложением к настоящему Соглашению.

6. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают свои обязательства по ним.

7. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

8. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один для Регистрирующего органа.

К Соглашению прилагаются:

- Приложение № 1 – Перечень Земельных участков.
- Акт приема Участков.

Арендодатель: Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИЯ» УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» Генеральный директор /Е.А. Лазутина/ М.П.	Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью «РусМолото» Генеральный директор /Д.М. Гасенко/ М.П.
---	--



Страница 2 из 5

Приложение  
к Дополнительному соглашению № 1  
от « 19 октября » 2018 года.

Приложение № 1  
к Договору аренды земельных участков  
№ СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 года передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

**8 (Восемь) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:**

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь	Содержание ограничения в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
1	50:05:0090318:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	370 587	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.115, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.139, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.75, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011.
2	50:05:0090111:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	476 239	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.115, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.308, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015.
3	50:05:0090203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, в районе д. Власово, нейтральная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	99 304	
4	50:05:0090223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Сельковское, в районе д. Власово,	307 326	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.106, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011.





Страница 3 из 5

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

№	Кадастровый (или условный) номер	ГВН	Адрес	Площадь	Содержание ограничений в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
		использование: для ведения сельскохозяйственного производства	западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223.		2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.105, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.166, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011.
5	50:05:0020510:45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шеметовское, в районе д. Тарбинское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	788 366	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.309, Доверенность № 2-1039 от 25.05.2015.
6	50:05:0020510:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шеметовское, в р-не д. Ченды, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	750 206	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.00.2.464, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи ЛЭП 220 кВ Ярцево-Томна 1 и 2 (двухцепная) № б/н от 23.01.2013. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.102, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11882-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.58, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 220 кВ Углич-Заря (Восточная) № б/н от 10.01.2013. 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.59, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи ВЛ 220 кВ Углич-Заря (Западная) № б/н от 10.01.2013. 5. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.344, Доверенность № 7793030 от 10.06.2015.
7	50:05:002053:141	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шеметовское, в районе д. Сахарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:002053	207 435	1. 50.05.2.228, Доверенность № 7793030 от 10.06.2015. 2. 50.05.2.344, Доверенность № 7793030 от 10.06.2015.

Страница 4 из 5

№	Кадастровый (или условный) номер	ГВН	Адрес	Площадь	Содержание ограничений в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
8	50:05:0100140:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/п. Шеметовское, в районе д. Селехово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0100140	86 548	

Арендодатель		Арендатор	
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»		Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»	
Генеральный директор		Генеральный директор	
  /Е.А. Лазутина/		  /Д.М. Гасенко/	
м.п.		м.п.	

Страница 5 из 5

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

к Договору № СЗР-МАМ-ДА/18 аренды земельного участка от 20.04.2018 г.

г. 30.09.2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Месяральной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 770387530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) по состоянию на 20.04.2018 года: 1050005, город Москва, улица Фрунзенская дом 20, строчное 2, пясионам лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-0004-1-000977, представителю Банком России, действующее на основании Приказа федерального управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-941361513), адресуемое в дальнейшем «Аррендатор», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и  
 Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского хозяйства (зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сергиеву Посаду, Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317500700041322, ИНН 504225429738) Магомедов Алма Магомедовичевич (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаменит Каменского р-на Дагестанской области РФ; 46 11 529109, выдан: ПП №5 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиеву Посаду муниципальному району, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151), зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Машутино, дом 175), именуемый в дальнейшем «Аррендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-МАМ-ДА/18 аренды земельного участка от 20.04.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению установить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 016,95 руб. (Одна тысяча шестисот шестидесяти рублей 95 копеек), а том числе НДС (20%) – 169,49 руб. (Сто шестьдесят девять рублей 49 копеек).
2. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
3. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию недвижимости (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Аррендатором.
4. Соглашение составлено в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

<p><b>Аррендатор:</b>                  Индивидуальный предприниматель                  Глава крестьянского хозяйства                  Магомедов Алма Магомедовичевич</p>	<p><b>Аррендатор:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью                  «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО                  ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым                  паевым инвестиционным фондом «Своя                  земля - рентный»</p> <p>Место нахождения: 1050005, город Москва, улица Фрунзенская дом 20, строчное 2                  ОГРН 1147746006583                  ИНН 770387530, КПП 770101001                  Р/С АО 701 810 896 530 000 048                  в ЦАО РОСБАНК                  № 77070838918100000000000256                  ИНН 77070838918100000000000256</p>
<p><b>Аррендаторы:</b>                  Общество с ограниченной ответственностью                  «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО                  ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым                  паевым инвестиционным фондом «Своя                  земля - рентный»</p>	<p>зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сергиеву Посаду, Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317500700041322, ИНН 504225429738, дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаменит Каменского р-на Дагестанской области РФ; 46 11 529109, выдан: ПП №5 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиеву Посаду муниципальному району, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151), зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Машутино, дом 175), именуемый в дальнейшем «Аррендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-МАМ-ДА/18 аренды земельного участка от 20.04.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:</p>
<p>Генеральный директор                  Лазутин Е.А.</p>	<p>Генеральный директор                  Магомедов А.М.</p>

Подписи и печати сторон, датированные 30.09.2019 года.

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

к договору № СЗР-КПГ-ДЛ/16 аренды земельных участков от 23.08.2016 г.



№ 01 от 2019 года

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фраериха-Энгельса, дом 20, строение 2, помещение 11) осуществляет деятельность по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-000-140977, представителеную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156153), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лагутиной Елены Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирсаново Земетинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ-46-06-735230, выдан: Выноградским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдан: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белозерский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-КПГ-ДЛ/16 аренды земельных участков от 23.08.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению усновить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 357,98 руб. (Одна тысяча триста пятьдесят семь рублей 98 копеек), в том числе НДС (20%) – 226,33 (Двести двадцать шесть рублей 33 копейки).
2. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
3. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.
4. Соглашение составлено в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный»</p> <p>Лагутина Елена Александровна Генеральный директор</p> 	<p><b>Арендатор:</b> Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич</p> 
---	--

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Центральный государственный реестр	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	25.01.2019
Номер регистрации	50:26:0090000:50582-50/001/2019-1
Государственный регистратор прав	Царина С.В.



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дополнительное соглашение № 1  
к Договору № СЭР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г.

« 24 » \_\_\_\_\_ 2019 года

города Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, микроздание по осуществлению деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, представительство Балком России, действующее на основании Плана исполнительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФНС РФ России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лизугиной Александры, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Геласиевич Геласиевич (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: г.р. Загорск Московской области, паспорт государственного образца № 45 00353855, выдан: ОВД «Лефортово» г.р. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-012, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 126), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЭР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению продлить срок аренды земельного участка до 31 марта 2022 года.
2. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению установить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 763,39 руб. (Одна тысяча семьсот три рубля 39 копеек), в том числе НДС (20%) – 283,90 руб. (Двасти восемьдесят три рубля 90 копеек).
3. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.
5. Соглашение составлено в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
6. Подписи Сторон:

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью <b>«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный»</b> Место нахождения: 105005, г.р. Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583; ИНН 7705877530; КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 040 141 030 030 к/с 30 701 810 900 090 000 258; БИК 044535346</p>	<p><b>Арендатор:</b> Гражданин Российской Федерации <b>Геласиевич Дмитрий Константинович</b> дата рождения: 02.07.1975 год., место рождения: г.р. Загорск, Московская область, паспорт государственного образца № 45 00353855 ОБД «Лефортово» г.р. Москва, дата выдачи 22.12.2000 года, код подразделения: 772-012, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 126</p>
<p>Генеральный директор: _____</p>	<p>_____</p>
<p>Л.А. Лизугина /</p>	<p>Д.Д. Геласиевич /</p>



Договор № СЭР-БЮС-ДЛ/17  
аренды земельных участков

г. Москва

« 08 » мая 2017 года

**Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИШЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У.** Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Фискальной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006883, ИНН 770387530, КПП 7701001), адрес (место нахождения) по состоянию на дату подписания настоящего Договора: 1030065, город Москва, Улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, являющееся личное и государственное предприятие по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2014 года № 21-00/1-009/77, преемственность Банка России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ОСФР Росстат 26 мая 2009 г. № 1438-94/150131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лягушковой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

и **Гражданка Российской Федерации Беликина Юлия Станиславовна** (дата рождения: 24.02.1976 года, место рождения: г.р. Владимирская Амурской области при: 45 01 042222, паспорт ОВД (Бельшино) паспортный стол №2 г.р. Москва, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения 772-117, зарегистрировано по адресу: г.р. Москва, ул. Старицкая, д.2, кв. 14), именуемая в дальнейшем «Арендатор», в лице старшей старши, непосредственно выполняющей «Стороны», заключившей настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») в нижеизложенном.

**1. Предмет Договора**

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду), следующие земельные участки (далее - «Участки»):

- 1.1.1. земельный участок общей площадью 38 385 кв.м., с кадастровым номером 50:29:0030214:50, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 680 м по направлению на запад от ориентира с.Михалово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 13, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» и подлежащий свидетельству о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-НТ № 593984, выданный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) Московской области, от 21.07.2009 года сделаны выписи: серия 50-50-09/008/2009-0486 (далее - Земельный участок №1);
- 1.1.2. земельный участок общей площадью 107 219 кв.м., с кадастровым номером 50:29:0030214:39, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 1380 м по направлению на юг-юго-восток от ориентира д.Воршино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 14, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-НТ № 593985, выданный Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 21.07.2009 года сделаны выписи: серия 50-50-09/008/2009-0877 (далее - Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляются Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участки предоставляются Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не привнесут к нарушению, закону РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо письменных соглашений на предмет передачи Участков в аренду.

1.6. Арендодатель не имеет прав без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемые Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Проведение Арендатором неотъемлемых улучшений являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ Рентный «Своя земля - рентный», а также не является основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

**2. Стороны по предмету Договора**

2.1. Арендодателем явилось общество Арендатор, а Арендатор, приняв к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных и иных имущественных споров.

**3. Обременения участков и ограничения в их использовании**

- 3.1. Участки не обременены сервитутами.
- 3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.
- 3.3. В отношении Участков в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество (далее по тексту настоящей - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано каких-либо обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, за исключением указанных в свидетельствах о государственной регистрации права собственности на Участки.

**4. Срок договора**

4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по согласию Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Стороны имеют право расторгнуть настоящий Договор, обратившись в регистрирующий орган, с уведомлением об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до вступления в силу Договора. Стороны, который адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или нежелания продлить Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными к дате его окончания.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору оплачиваются Арендатором.

**5. Арендная плата**

- 5.1. Ежемесячная арендная плата за Участки составляет 2 500,00 (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), и тому числе НДС (18%) - 381,36 (Триста восемьдесят рубль 36 копеек), и включается в сбор.
- а) Арендную плату за Земельный участок №1 в размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) - 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек);
- б) Арендную плату за Земельный участок №2, в размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) - 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек).
- 5.1.1. Арендная плата подлежит уплате Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.
- 5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.
- 5.1.3. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.
- 5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по согласию Сторон, но не чаще одного раза в год.
- 5.3. Расчеты между Сторонами производятся в безналичном порядке в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.6.1.9. Договора
- 5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участков по Акту приема-передачи Участков и по дату возврата Участков Арендодателю по Акту возврата Участков.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в последнем Договоре.

**6. Права и обязанности Сторон**

- 6.1. Арендодатель имеет право:
  - 6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор, необходимые изменения и уточнения в случае изменения законодательства;
  - 6.1.2. предоставлять работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий Договора;
  - 6.1.3. осуществлять контроль за использованием Участков в соответствии с Договором;
- 6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и привлечению Участков в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;
- 6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земель в результате деятельности Арендатора;
- 6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 7.2, 7.5 Договора;
- 6.1.7. продавать, перепродавать в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участком;
- 6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по исполнению Участков в соответствии с условиями настоящего Договора;
- 6.1.9. в письменном виде указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендодатель обязан:

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участки оказались непригодными для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, произошедших по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказать от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 1 (Один) месяц.

**8. Ответственность Сторон**

8.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от окончания Сторонами срока, Арендатор вынужден Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

8.3. Выявление неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящемуся на Участках имуществом Арендатора, в том числе негодным имуществом, если такой ущерб не связан с действиями, совершаемыми Арендодателем специально или по неосторожности.

8.6. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участках, на Арендодателя будет возложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму указанного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае прекращения Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их последним осуществляется по собственным средствам управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентабель «Своя земля - рентабель».

**9. Форс-мажорные обстоятельства**

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. Под обстоятельствами непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Стороны, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора orally.

**10. Согласие на обработку Арендодателем персональных данных (в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных»)**

10.1. Настоящим Арендатор (полностью) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора «Субъект персональных данных», подтверждает Арендодателю, в том числе действующему в качестве заказчика, Управляющего паевым инвестиционным фондом, согласие на раскрытие и предоставление прав, обработку, хранение и хранения своих персональных данных, указанных в настоящем Соглашении на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заполнения Анкеты клиента (оптимально), предоставления анкеты (контрагент) (выгодоборателя клиента (контрагент)) – физического лица (далее – Анкета выгоды/контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение настоящего Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет право осуществлять следующие:

10.3.1. все действия (операции) с его персональными данными, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, инеопределяемую конфиденциальной информацией, лицам, которым Арендодатель обязан предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Арендодателя, включают в себя: фамилию, имя, отчество, реквизиты документа удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете.

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок исполнения 5 (Пяти) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентабель».

6.2.1. передать Участки Арендатору по Акту приема-передачи Участков в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения Договора;

6.2.2. передать Участки в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями назначения;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендатору письменное уведомление об этом;

6.2.4. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 6.4.8. настоящего Договора представлять в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

6.2.6. не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям Договора и требованиям природоохранного законодательства.

**6.3. Арендатор имеет право:**

6.3.1. использовать Участки для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.2. настоящего Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.2. настоящего Договора;

**6.4. Арендатор обязан:**

6.4.1. использовать Участки для достижения целей, указанных в п.п. 1.2. настоящего Договора;

6.4.2. использовать Участки в соответствии с целями назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как прикладному объекту;

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранять земельные, геологические и другие специальные запасы, установленные на Участках;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участков с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;

6.4.6. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направлять Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.7. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, оговоренного в п. 4.1. данного договора;

6.4.8. в течение 1 (Одного) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участков, передать Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

- оригинал паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в соответствии с Арендодателем;
- 6.4.9. в случае если в результате действия Арендатора имущество Участков будет уступлено, Арендатор самостоятельно несет и привлекает третьих лиц, с которыми заключены все необходимые работы по Уступлению имущества Участков и права на Участки в соответствии с п. 6.4.11. настоящего Договора;
- 6.4.10. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора; соответствующим образом уведомлять в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты получения от него уведомления о необходимости внесения платежей, связанных с использованием Арендатором Участков в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора;
- 6.5. Арендодатель и Арендатор несет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством.

**7. Изменение и прекращение Договора**

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1. Договора, если ни одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Реструктуризация изменения Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, выходящего за пределы расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обязательства по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении/изменении Договора.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендодателя в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершаемое Умышленное нарушение, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;

Вед согласия Арендодателя силы Участки в судебном.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью фонда Участков.

10.6. Предусмотренное настоящим разделом Договора Соглашение может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5, настоящего Договора, путем направления Арендодателю письменного отзыва настоящего Соглашения. Документ, содержащий отзыв настоящего Соглашения должен быть направлен Арендодателю связанным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Арендодателя.

С момента получения отзыва настоящего Соглашения Арендодатель обязуется в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных, уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты получения указанного отзыва.

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных: +7 909 939 43 33

10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии): [kovroprogress@yandex.ru](mailto:kovroprogress@yandex.ru)

10.9. Настоящее Соглашение является частью настоящего Договора.

**11. Разрешение споров**

11.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами из настоящего Договора и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передаются на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

**12. Заключительные положения**

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонами, являются его неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если они совершены в письменной форме, подписаны уполномоченными представителями и зарегистрированы в установленном законом порядке.

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.

12.4. Арендатор не вправе отменять арендные права в залог.

12.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или пеневого взноса в производственный кооператив.

12.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

12.7. Настоящий Договор аренды регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор аренды составлен на русском языке в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

12.9. К Договору прилагаются:

- Акт приема-передачи Участков.

**13. Резюме и подписи Сторон**

<p><b>Арендодатель:</b> Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»</p> <p>Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фюрриха, дом 10, строение 2 ОГРН 117704609 ИНН 7703837530 КПП 770101001 РС-40 701 810 806 430 000 048 в ПАО РОСБАНК И/С 30 101 810 000 000 000 256 БИК 04452526</p> <p>Генеральный директор _____ /Е.А. Лаутиня/</p>	<p><b>Арендатор:</b> Гражданка Российской Федерации Блохина Юлия Станиславовна</p> <p>дата рождения: 24.02.1976 год, место рождения: г.р. Ивановский Амурской области, паспорт: 45 01 042322, выдан: ОБД «Областная» паспортным столом №2 города Москвы, дата вступления в силу: 09.08.2001 года, код подразделения: 7702-117 Место жительства по адресу: г.р. Москва, ул. Спартаковская, д.2, кв. №4 д/с 42 301 810 738 070 522 354 в МОСКОВСКИЙ БАНК СЕРВИСКА РОССИИ Г.МОСКВА И/С 30 101 810 400 000 000 225, БИК 04452525</p> <p>_____ /Ю.С. Блохина/</p>
---	--

Страница 5 из 5

Исходное, Федеральная служба по техническому и кадастровому учету по Московской области  
26.10.2022  
483/22-19/001/2017-1  
СЕРТИФИКАТ

Протокол, пронумеровано 3 (Три) листа

Генеральный директор  
ООО «УК «ГЛУ» Д.У. ЗИВФ  
Рентный «Своя земля - рентный»  
Е.А. Лаутиня

Гражданка Российской Федерации  
Блохина Юлия Станиславовна



*(Handwritten signature)*

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Акты приема-передачи земельных участков  
к Договору № СЭР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от 07.07.2017 г.

г. Москва

с 07 июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «СТОЯРИШЕСТВО» ПОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ, Д.У. Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «Своя земля - рентный» зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости Московской области (ИНН Московской области 50:05/0000000000, ОГРН 10450066583, ИНН 770377330, КПП 770101001, ОГРНИП 10450066583, ОГРНИП 10450066583, ОГРНИП 10450066583, ОГРНИП 10450066583) постоянно действующее исполнительное учреждение, осуществляющее управление инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-01/2014, предоставленную Банком России, действующую на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФНС России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1433-14/15(15), являющемуся в дальнейшем «арендатором», в лице Генерального директора Лагуновой Галины Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «МАШИНО», являющееся в дальнейшем «арендатором», в лице Генерального директора Галины Александровны Лагуновой, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно используемые «арендаторами», заключившие настоящий акт (далее – «Акт») о выделении участка:

1. В виде подселения Структуры, являющейся Акт. Арендаторы, в аренду, в соответствии с условиями Договора № СЭР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от 07.07.2017 г. следующие земельные участки (имеющиеся в Едином государственном реестре недвижимости):

Каталожный номер (полный)	Р/И	Адрес	Площадь
50:05:0020105:137	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чисново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	2 301,713
50:05:0020105:12	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	83,143
50:05:0020105:14	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	53,698
50:05:0020107:9	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Обриново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	188,397
50:05:0020110:10	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селяново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	24,312
50:05:0020110:7	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	2 705,008
50:05:0020110:9	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Обриново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	299,494
50:05:0020203:3	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Клишино, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	16,703
50:05:0020203:4	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Клишино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	117,857

Каталожный номер (полный)	Р/И	Адрес	Площадь
50:05:0020207:3	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чисново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	311,161
50:05:0020114:10	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	105,424
50:05:002014:11	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:002014	69,851
50:05:002014:7	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чисново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	309,728
50:05:002015:4	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Антоново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	91,038
50:05:0020210:3	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Клишино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020210	383,239
50:05:0020207:7	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чисново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	110,275
50:05:0020220:8	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чисново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020220	24,420
50:05:0020228:2	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Клишино, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020228	87,487
50:05:0020113:3	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосновки, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020113	219,263
50:05:0020113:4	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосновки, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020113	46,116
50:05:0020118:5	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селяново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020118	675,304
50:05:0020112:4	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Селяново, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020122	433,001
50:05:0020202:6	Земельный участок, категория земель: «земли сельскохозяйственного назначения», разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Клишино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020202	57,383

Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Каталожный номер участка	РПН	Адрес	Площадь
50.05.0002623.2	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пахотин, северная часть кадастрового квартала 50.05.0002623	661,434
50.05.0002625.5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосново, центральная часть кадастрового квартала 50.05.0002625	175,368
50.05.0120214.15	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Коломенское, юго-западная часть кадастр. кв. 50.05.0120214	216,251
50.05.0120214.17	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосново, юго-западная часть кадастр. кв. 50.05.0120214	85,919
50.05.0120214.18	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Коломенское, южная часть кадастр. кв. 50.05.0120214	65,682
50.05.0120219.16	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Березняковское, юго-западная часть кадастр. кв. 50.05.0120219	302,666
50.05.0130207.29	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Березняковское, западная часть кадастр. кв. 50.05.0130207	44,932
50.05.0130214.4	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Березняковское, южная часть кадастр. кв. 50.05.0130214	994,820
50.05.0130216.5	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Березняковское, восточная часть кадастр. кв. 50.05.0130216	42,794
50.05.0130215.14	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Березняковское, восточная часть кадастр. кв. 50.05.0130215	272,690
50.05.0000000.536	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Курьяново, северная часть кадастрового квартала 50.05.0000000	1,652,069
50.05.00020214.8	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Коломенское, юго-западная часть кадастрового квартала 50.05.00020214	239,023

Каталожный номер участка	РПН	Адрес	Площадь
50.05.00020214.12	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Коломенское, северная часть кадастрового квартала 50.05.00020214	574,130
50.05.00020214.2	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пахотин, центральная часть кадастрового квартала 50.05.00020214	89,059
50.05.0002623.3	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Коломенское, северная часть кадастрового квартала 50.05.0002623	394,167
50.05.0002625.6	Земельный участок, категория земель: земля сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосново, западная часть кадастрового квартала 50.05.0002625	1,642,832

2. Состояние земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арбитража по переданным земельным участкам не имеется.

3. Настоящим актом вклада из Страны подтверждается, что обязательства Страны по передаче земельных участков не являются.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трёх) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Стран и один для регистрирующего органа.

5. Реквизиты и подписи Стран:

Арбитраж:

ИПШЕ с ограниченной ответственностью «ИПШЕ ВЛАДИСЛАВА АЛЕКСАНДРОВИЧА» (ИНН 50/0115001001)  
 Юридический адрес: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Марфино, д. 17, этаж 2, room 10  
 ОГРН 50.0115001001001  
 ОГРНИП 50.0115001001001001  
 ИНН 50.0115001001  
 КПП 50.0115001001  
 БИК 044525250

М.П. Генеральный директор

И.А. Лаврушин



Отчёт № 483/22 от 19.10.2022 г. об оценке земельных участков (2 ед.), для сельскохозяйственного производства, расположенного в Воскресенском районе Московской области, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда «Своя земля - рентный»

Акт приема-передачи земельных участков  
к Договору № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков  
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью / листов

Арендодатель	Арендатор
ООО «УЖ «ТДУ» Генеральный директор	ООО «Марьино» Генеральный директор
Лагутина Е.А.	Степановский А.В.

