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.
Телефон ООО «УК «ТДУ»: (495) 357-22-36, сайт http://www.uktdu.ru/, e-mail: 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

ОТЧЕТ № 011/25

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

Дата оценки: 09.01.2025 г.

Дата составления отчета: 09.01.2025 г.

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

Исполнитель: ООО «КГФУ»

Москва 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
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 6
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки 7
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 10
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 13
4.1. Сведения о Заказчике 13
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 13
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 13
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 14
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 14
5.2. Сведения о независимости оценщика 14
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ 15
6.1. Специальные допущения 15
6.2. Существенные допущения, не являющиеся специальными 15
6.3. Прочие допущения 16
6.4. Ограничения оценки 16
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 18
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 18
7.2. Используемая терминология 19
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 24
8.1. Идентификация Объекта оценки 24
8.2. Описание местоположения объекта оценки 24
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 26
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 28
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
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 32
9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области 33
9.4. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 56
9.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 57
9.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 59
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 60
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 63
11.1. Рыночный (сравнительный) подход 67
11.2. Доходный подход 68
11.3. Затратный подход 70
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 71
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 81
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 82

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 83
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 84
1. Правовая информация 84
2. Методическая информация 84
3. Рыночная информация 84
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 85
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 89
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 91

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 01/25 от 09.01.2025 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 «Виды стоимости (ФСО II)»).

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».

№ п/п	Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Наименование документа
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52917	732 773	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
2.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52918	875 285	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

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

№ п/п	Объект оценки (кадастровый номер)	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
		Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52917	Не применялся	Не применялся	6 417 000
2	Земельный участок, кадастровый номер 50:29:0000000:52918	Не применялся	Не применялся	7 665 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

14 082 000 (Четырнадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС[1].

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:29:0000000:52917	732 773	6 417 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 665 000

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 № 01/25 от 09.01.2025 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: (a) 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

Объект оценки, включая права на объект оценки	Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.
Имущественные права на объект оценки	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.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Пообъектно перечень оцениваемого имущества приведен в таблице 8.1-1 настоящего Отчета
Состав и объем документов м материалов, предоставленных заказчиком оценки	Выписка из ЕГРН Договор аренды
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	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.
Цели оценки	Определение справедливой стоимости Объекта оценки. 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».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Вид стоимости. Предпосылки стоимости. Основания для установления предпосылок стоимости	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 28.12.2015 г. № 217н). 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».
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Используемые в Отчете стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года. • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022). • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	09.01.2025 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	09.01.2025 г. – 09.01.2025 г.
Форма составления отчета об оценке	На бумажном носителе и/или в форме электронного документа.
Ограничения оценки	Оценщиком не производится осмотр объекта оценки, вследствие чего оценка производится исходя из информации предоставленной Заказчиком.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено. Подробно общие допущения и ограничения оценки указаны ниже в разделе 6.
Иные существенные допущения	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность данных, содержащихся в документах, предоставленных Заказчиком. 2. От Исполнителя не требуется проведения специальных видов экспертиз - юридической экспертизы правого положения оцениваемого объекта, строительно-технической и технологической экспертизы объекта оценки, санитарно-гигиенической и экологической экспертизы.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	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.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. **Заключение договора, получение документов**

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы.

2. **Сбор общих данных и их анализ**

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

3. **Сбор специальных данных и их анализ**

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

4. **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта**

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

5. **Применение подходов и методов оценки**

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

6. **Согласование результатов оценки, определение итоговой величины стоимости и подготовка отчета об установленной стоимости**

На этом этапе были сведены вместе результаты, полученные на предыдущих этапах, и выводы изложены в виде письменного отчета. Согласование проводилось с учетом особенностей оцениваемого объекта, локального рынка недвижимости, преимуществ и недостатков использованных подходов оценки и достоверности используемой информации по каждому подходу.

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. 5б1
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» № 036018-3 от 27.06.2024 г., срок действия аттестата заканчивается 27.06.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: АО «АльфаСтрахование», Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №. 0991R/776/0000013/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 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	Ответственность оценочной деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха» застрахована в АО «АльфаСтрахование», Полис по страхованию ответственности № 0991R/776/0000015/24 от 25 января 2024 г., период страхования с 04 февраля 2024 г. по 03 февраля 2025 г.

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. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ

6.1. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Специальных допущений не предусмотрено.

6.2. СУЩЕСТВЕННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, НЕ ЯВЛЯЮЩИЕСЯ СПЕЦИАЛЬНЫМИ

- 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 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 неправомочных 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.

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 выполненные 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.

6.3. Прочие допущения

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

6.4. Ограничения оценки

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

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;

- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;

- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);

- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; .; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г. №568-р.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.sroroo.ru.

7.2. Используемая терминология

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его

аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

1) рыночная стоимость;

2) равновесная стоимость;

3) инвестиционная стоимость;

4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении

равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Идентификация Объекта оценки

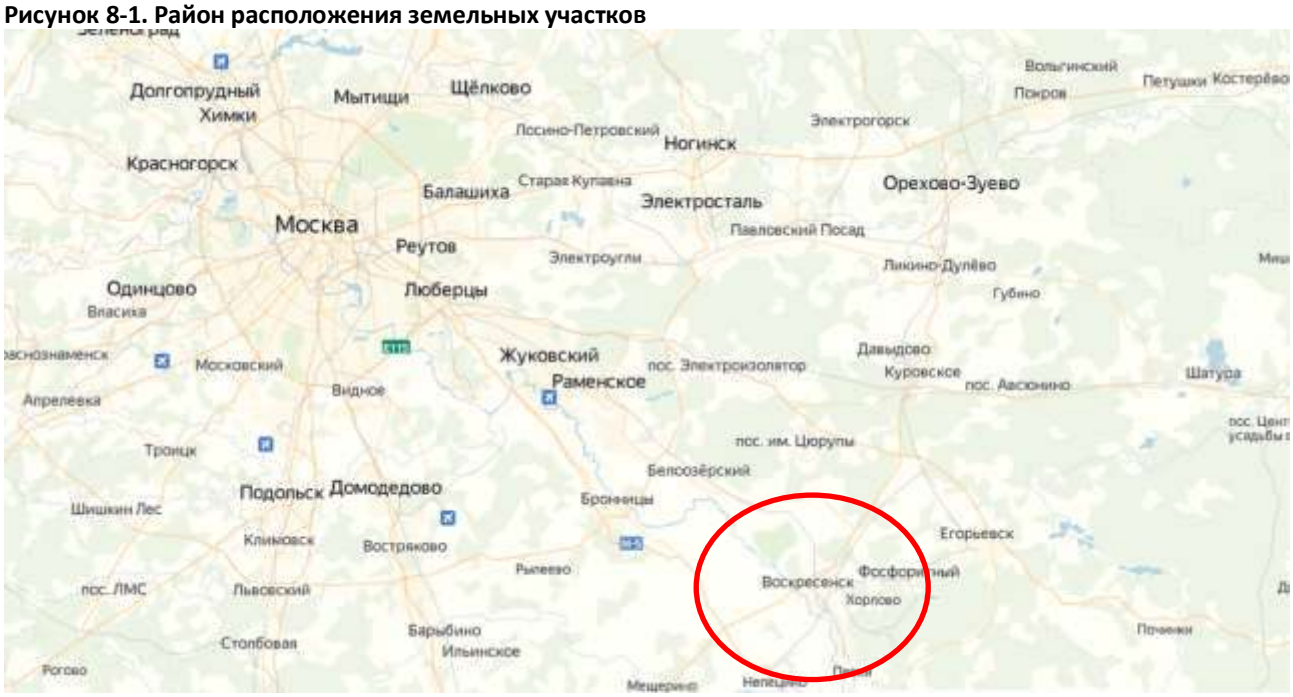
Объектом оценки является: Земельные участки (2 ед.) для сельскохозяйственного производства, входящие в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Объект права, категория, вид разрешенного использования	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.	Наименование документа
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52917	732 773	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства. Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0000000:52918	875 285	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним

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 карты[2] **(https:// yandex.ru/maps)**

Воскресе́нский райо́н — упразднённые 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

2 Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс. Картам. Яндекс. Карты – это поисково-информационный сервис http://maps.yandex.ru/

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 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

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 км². 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 °C, а июля +18 °C. Среднегодовая температура воздуха положительная (+4 °C). Среднегодовое количество осадков — 500 мм. Годовой баланс влаги — положительный.

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[3]

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^{2+}, Mg^{2+}), мг-экв/ 100 г почвы pH	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^3	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)

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
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район
Вид права	Общая долевая собственность

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

Характеристика	Показатель
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	72 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет
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 устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В настоящем разделе приведен перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а также перечень иных информационных источников.

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2018г.	50:29:0000000:52917
2.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 10.07.2018г.	50:29:0000000:52918

Профессиональное суждение Оценщика относительно качества использованной при проведении оценки информации (п. 10 ФСО III): использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности.

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

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[4]

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-июнь 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+4,6
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+10,9
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+5,4	+8,1

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-июль 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+5,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+4,8
6.	Продукция сельского хозяйства – **873,3** млрд руб.	-0,3	+2,0
7.	Строительство (объём СМР) – **7 865,7** млрд. руб.	+8,7	+3,3
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий **74,9** млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – **62,1** млн. кв.м.	+7,5	+3,4
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – **299,7** млрд. пасс-км.	+12,8	+7,9
10.	Грузооборот транспорта – **3 225,4** млрд. т-км.	-0,6	+0,3
11.	Оборот розничной торговли – **30 561,8** млрд. руб.	+6,4	+8,4
12.	Объем платных услуг населению – **9 680,1** млрд. руб.	+4,4	+3,8
13.	Оборот общественного питания – **1 832,1** млрд. руб.	+10,2	+5,5
14.			
15.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+17,1
	- потребительская	+5,9	+9,1

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-май 24/23, %
16.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+18,7
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,8	+10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	июнь 24/23г., %
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.06.24**	+23,4	+22,2
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+24,8
18.	Задолженность организаций по кредитам и займам на **01.07.24**	+23,9	+18,3
19.	Международные резервы (ЗВР), на **30.08.24г.**: **613,5** млрд. долл. США	-1,7	+5,1
20.	Фонд национального благосостояния на **01.08.24г.**: **12,278** трлн. руб. (**6,4 %** от ВВП) или **142,22** млрд. долл. США	-11,8	-7,8
21.	Государственный внешний долг, на **01.08.24г.** **53,5** млрд. долл. США	0.0	-4,8
	Другие показатели	01.01.2020	09.09.2024
22.	Ключевая ставка ЦБР с **29.07.24г.**, %	+6,25	+18,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на **04.07.2024**	61,91	89,82
24.	Нефть Brent на **09.09.2024** (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	72,22

[4] Источник информации: https://www.statrielt.ru/arkhiv-analizov

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Вместе с тем, изменение отраслевой структуры в целом положительно повлияло на перспективу экономики. В результате, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение), растут выпуск товаров и предоставление услуг, торговля и общественное питание, пассажирооборот общественного транспорта. Растёт оборот добывающих отраслей и обеспечение электроэнергией и водоснабжения, отмечен рост инвестиций в основные фонды. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения, что положительно отразилось в восстановлении потребительского спроса. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением, в связи с этим, логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку, что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции. Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство - наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, продуктов и услуг ит-отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплочённое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, высокие перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и бóльшая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и

ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать высокотехнологичные и индустриальные отрасли, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – июнь 2024 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 7,0%,
- квартир вторичного рынка – на 6,0%,
- индивидуальных домов – на 12,0%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,0%.
- торговых помещений и зданий – на 10,0%,
- административных помещений и зданий – на 8,0%,
- складских помещений и зданий – на 10,0%,
- производственных помещений и зданий – на 11,0%.

По данным Росреестра, за январь-июнь 2024 года заключено 439735 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 18 % больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка жилья в новостройках был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, наметился тренд на активизацию. На фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Развивается оптовая и розничная торговля, сфера общественного питания, сфера услуг. Следовательно, растет спрос на объекты недвижимости этих сфер бизнеса. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. Со строительством новых автомагистралей и инфраструктуры развивается складское строительство новых территорий. По мере развития импортозамещающих отраслей ожидает своего роста рынок производственной недвижимости (энергетически обеспеченные цеха и площадки).

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных и региональных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг, станции техобслуживания автомобилей в узловых территориальных зонах развивающихся городов, качественные склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

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 жилищного строительства.

9.3. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Сегментация рынка земельных участков Московской области

Согласно статье 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного Кодекса Российской Федерации, утвержденного федеральным законом от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ (с последними изменениями от 11.06.2021 г.) земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие 7 категорий (сегментов):

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Объем рынка земельных участков Московской области

По данным Росреестра земельный фонд Московской области составляет 4 432,9 тыс. га.[5] По функциональному назначению на территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1 602 тыс. га (36,1%)

Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%). Доля земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения составляет 286 тыс. га- 6,4%. Земли особо охраняемых территорий и объектов занимают на территории области 64,7 тыс. га (1,5%).

5https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/

Таблица 4. Структура земельного фонда Московской области

Категории земель	Площадь, тыс. га	Площадь, %
Земли сельскохозяйственного назначения	1601,8	36,1%
Земли населенных пунктов	570,8	12,9%
Земли промышленности, транспорта, связи и пр.	285,8	6,4%
Земли особо охраняемых территорий	64,7	1,5%
Земли лесного фонда	1800,7	40,6%
Земли водного фонда	25,1	0,6%
Земли запаса	84	1,9%
Итого земель	**4432,9**	**100%**

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется, исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий, общие принципы и порядок проведения которого устанавливаются федеральными законами и требованиями специальных нормативных актов.

Существует классификация земельных участков по виду использования, в соответствии с Приказом Росреестра от 10.11.2020 N П/0412 (в ред. Приказа Росреестра от 20.04.2021 N П/0166) "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков" это:

- сельскохозяйственное использование;
- жилая застройка;
- общественное использование объектов капитального строительства;
- предпринимательство;
- отдых (рекреация);
- производственная деятельность;
- транспорт;
- обеспечение обороны и безопасности;
- деятельность по особой охране и изучению природы;
- использование лесов;
- водные объекты;
- земельные участки (территории) общего пользования;
- земельные участки общего назначения.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т.е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Земельный Кодекс Российской Федерации также предусматривает виды прав на земельный участок:

- собственность,
- аренда (краткосрочная/долгосрочная),
- право постоянного бессрочного пользования,
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут.

По формам собственности земельные участки могут относиться к следующим сегментам:

- земли, находящиеся в федеральной собственности,
- земли, находящиеся в собственности субъектов Российской Федерации,

- земли, находящиеся в муниципальной собственности,
- земли, находящиеся в частной собственности.

Определение сегмента рынка, к которому относится фактическое использование объекта недвижимости, предполагает определение основных признаков:

- географический: федеральный округ/область/район;
- территориальный: город областного значения, город районного значения, поселок городского типа, село/деревня.

Согласно Закону Московской области от 31 января 2013 года N 11/2013-ОЗ «Об административно-территориальном устройстве Московской области» (в последней ред. от 28.12.2020 г.[6]) населенные пункты, находящиеся на территории Московской области, подразделяются на следующие типы:

- городские населенные пункты;
- сельские населенные пункты.
- К городским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:
- город областного подчинения;
- город, административно подчиненный городу областного подчинения;
- поселок городского типа областного подчинения (рабочий или дачный);
- поселок городского типа, административно подчиненный городу областного подчинения (рабочий или дачный).

К сельским населенным пунктам относятся следующие категории населенных пунктов:

- село;
- поселок;
- деревня;
- хутор;
- слободка;
- местечко.

При сегментировании рынка земельных участков признаками сегментов могут выступать как категории земель и их целевое назначение, так и местоположение земельных участков, транспортная доступность, количественные и качественные параметры земельных участков. В настоящее время аналитики земельного рынка используют множественную сегментацию, так называемую многофакторную модель сегментирования, т. е. сегментирование по нескольким признакам одновременно.

Исторически деление территории Московской области сложилось по радиально-кольцевому признаку и связано с особенностями заселения региона. По территории Московской области в различных направлениях проходят 25 автомобильных шоссе (из них 15 трасс федерального значения).

Специалисты аналитического консалтингового центра «МИЭЛЬ-Недвижимость» считают применение аналогичной дифференциации для рынка недвижимости логичным и оправданным таким же радиально-кольцевым распределением спроса по городам и районам области. В центре «МИЭЛЬ-Недвижимость» была разработана территориальная сегментация Московской области на зоны, выделенные не только по географическим секторам и удалению от МКАД, но и по радиальным направлениям, обеспечивающим транспортную доступность к населенным пунктам. Поскольку, многие города и населенные пункты Подмосковья одинаково доступны с двух и более соседних автомагистралей и учитывая, что главные автомагистрали совпадают со сторонами света, рассматривая географию рынка недвижимости в радиальном направлении, отдельные шоссе были объединены в одном направлении.

6 http://docs. cntd.ru/document/537930518

Таблица 5. Сегментация земель Московской области по направлениям от МКАД и расположенным автомагистралям[80]

Сектор	Автомобильные магистрали и шоссе
север	Дмитровское
северо-восток	Алтуфьевское, Осташковское, Ярославское
восток	Горьковское, Егорьевское, Носовихинское, Щёлковское
юго-восток	Рязанское, Новорязанское
юг	Варшавское, Каширское, Симферопольское
юго-запад	Киевское, Калужское, Боровское
запад	Волоколамское, Ильинское, Минское, Можайское, Новорижское, Пятницкое, Рублево-Успенское
северо-запад	Ленинградское, Новосходненское, Рогачевское

Аналитики компании Vesco Consulting (http://vesco-consulting.ru/analytics/segmentirovanie- zemelnogo-rynka-podmoskovya) выделяют на земельном рынке Подмосковья следующие сегменты в зависимости от:

Престижности местоположения (направления от МКАД):

- наиболее престижные - Рублево-успенское, Новорижское, Сколковское;
- престижные - Калужское, Минское, Можайское, Дмитровское, Киевское, Пятницкое, Ленинградское;
- второстепенные - Волоколамское, Ярославское, Осташковское, Алтуфьевское, Симферопольское;
- наименее востребованные - Щелковское, Каширское, Рузское и пр.

Расстояния от МКАД:

- до 10 км;
- 10-20 км;
- 20-40 км;
- 40-60 км;
- 60-80 км;
- свыше 80 км.

Местоположения и окружения:

- в непосредственной близости от водного объекта;
- в непосредственной близости лесного массива;
- в непосредственной близости от промышленного предприятия
- другое окружение.

Размера земельного участка:

- до 1 га;
- от 1 - до 2,5 га;
- 2,5 - 5 га;
- свыше 5 га.

Наличия подведенных к земельному участку инженерных коммуникаций.

- газоснабжение;
- электроснабжение;
- теплоснабжение;
- водоснабжение;
- канализация.

Все вышеперечисленные характеристики являются ценообразующими для земельных участков.

Категория земель в первую очередь отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения и поселений. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения. А земли промышленности и иного специального назначения имеют свою специфику и могут быть ограничены или изъяты из оборота.

Сегментирование земельных участков, исходя из целевого назначения, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами.

Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости. Полноправный собственник земельного участка вправе распоряжаться им по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства. Если земельный участок находится на праве постоянного бессрочного пользования, то пользователь может распоряжаться объектом только с согласия органов власти. В случае аренды определяющим являются все оговоренные условия договорных арендных отношений.

Однако основным фактором является локация земельного участка. Для земельных участков в Подмосковье существуют три главных критерия месторасположения, обуславливающие его престижность, - это направление (с привязкой к шоссе), расстояние от МКАД и окружение земельного участка.

Распределение земель Московской области по формам собственности

В Московской области в государственной и муниципальной собственности находится 71,0% всех областных земель, юридическим лицам принадлежит 12,2%, гражданам - 16,9%.[7]

В собственности граждан и юридических лиц находится 1 286,8 тыс. га, что составило 29,1% земельного фонда Московской области. Из них площадь земель, находящихся в собственности граждан и их объединений, составила 747,8 тыс. га, а в собственности юридических лиц находится 539 тыс. га. Площадь земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, составляет 3 146,1 тыс. га.

7 https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/

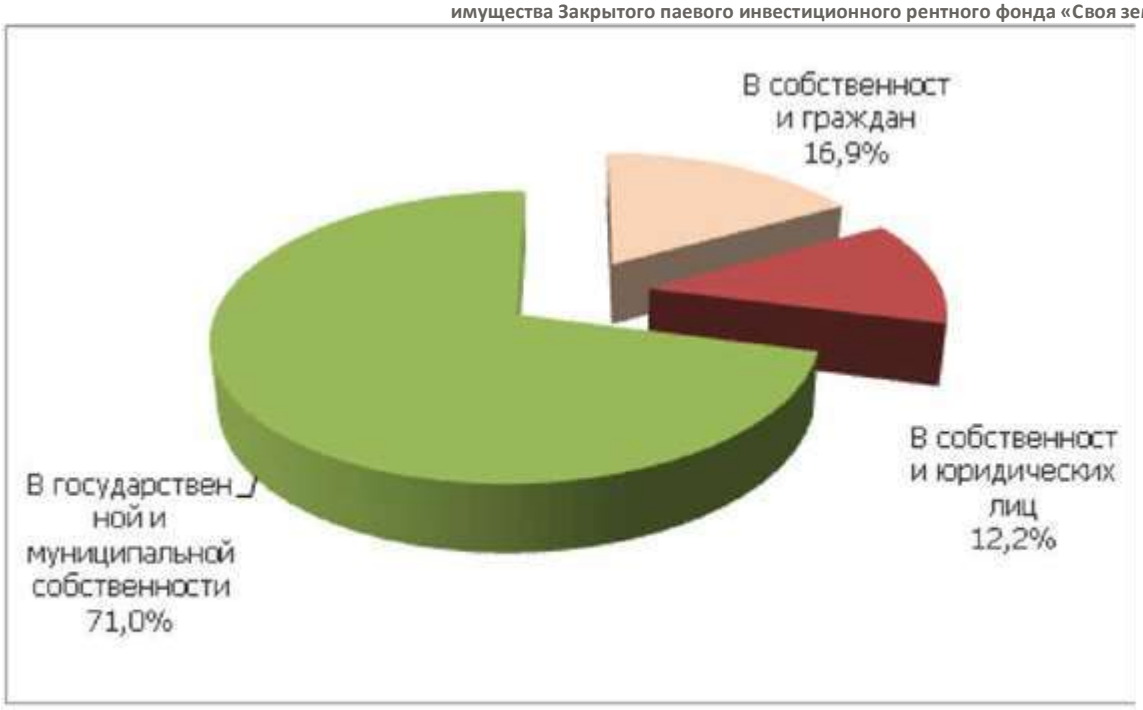


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов http://www.avito.ru. https://www.invst.ru/. https://www.cian.ru/. www.roszem.ru. http://www.kupizemli.ru, объем рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов. По сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

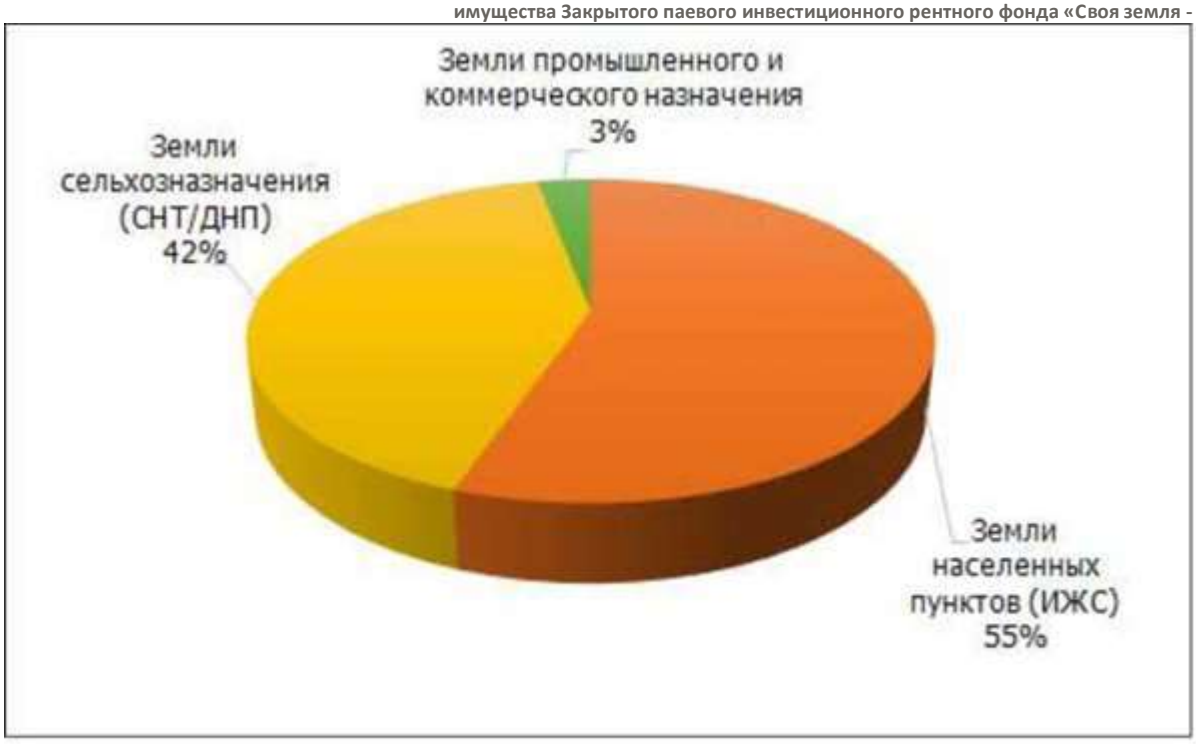


Рисунок 2. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области.

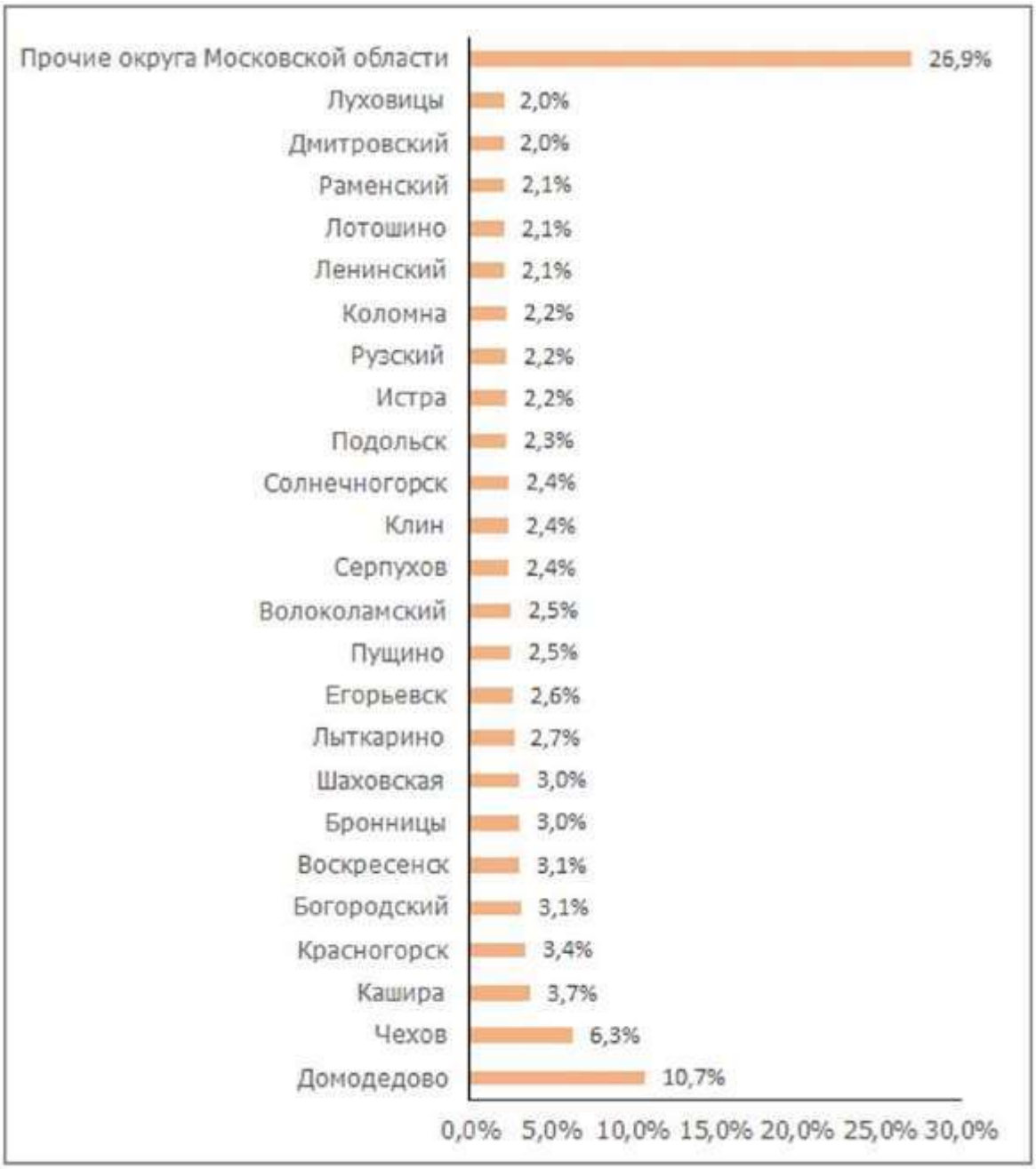


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6% в общем объеме рынка предложения купли- продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области.

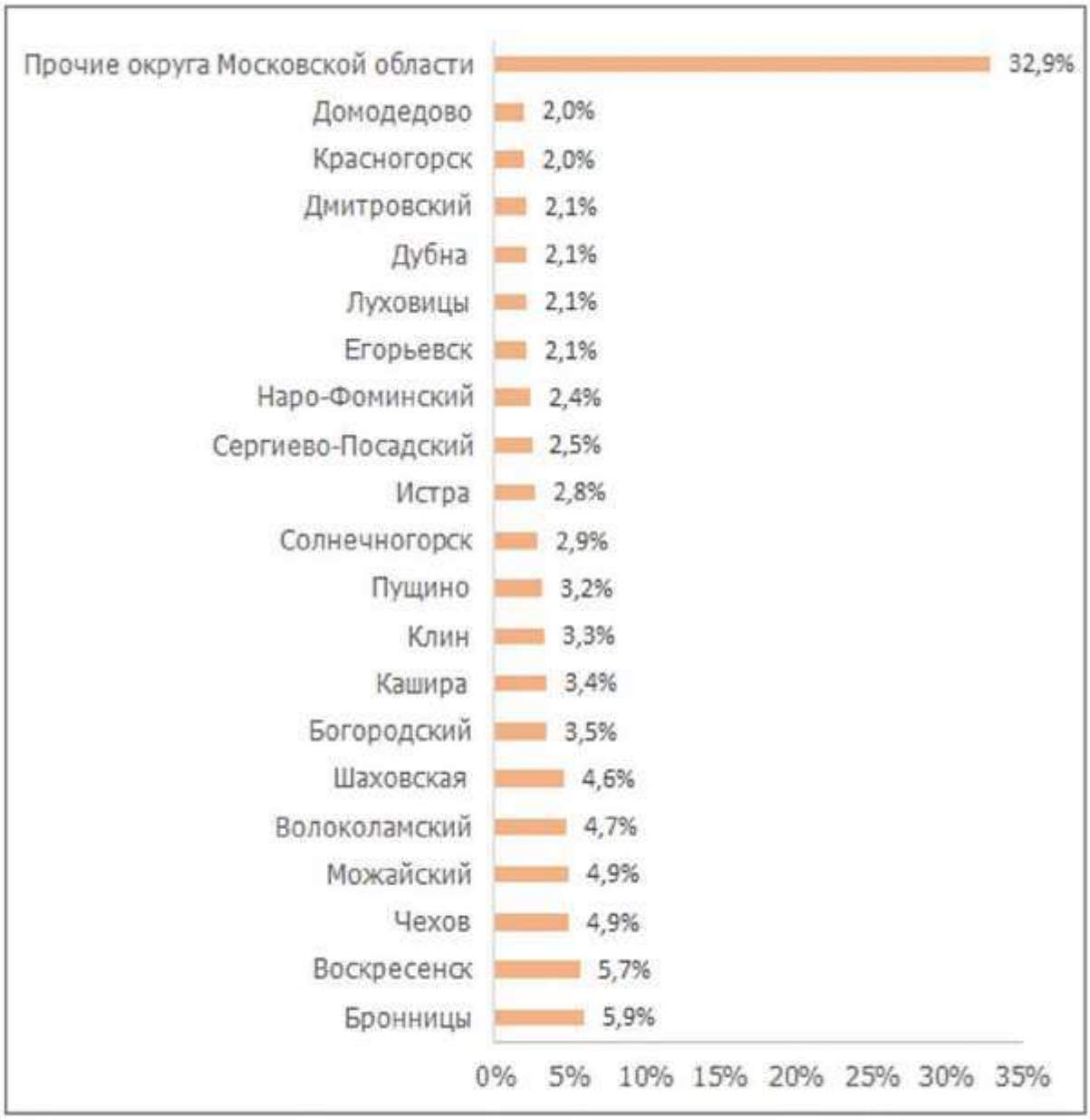


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно в общем объеме рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области.

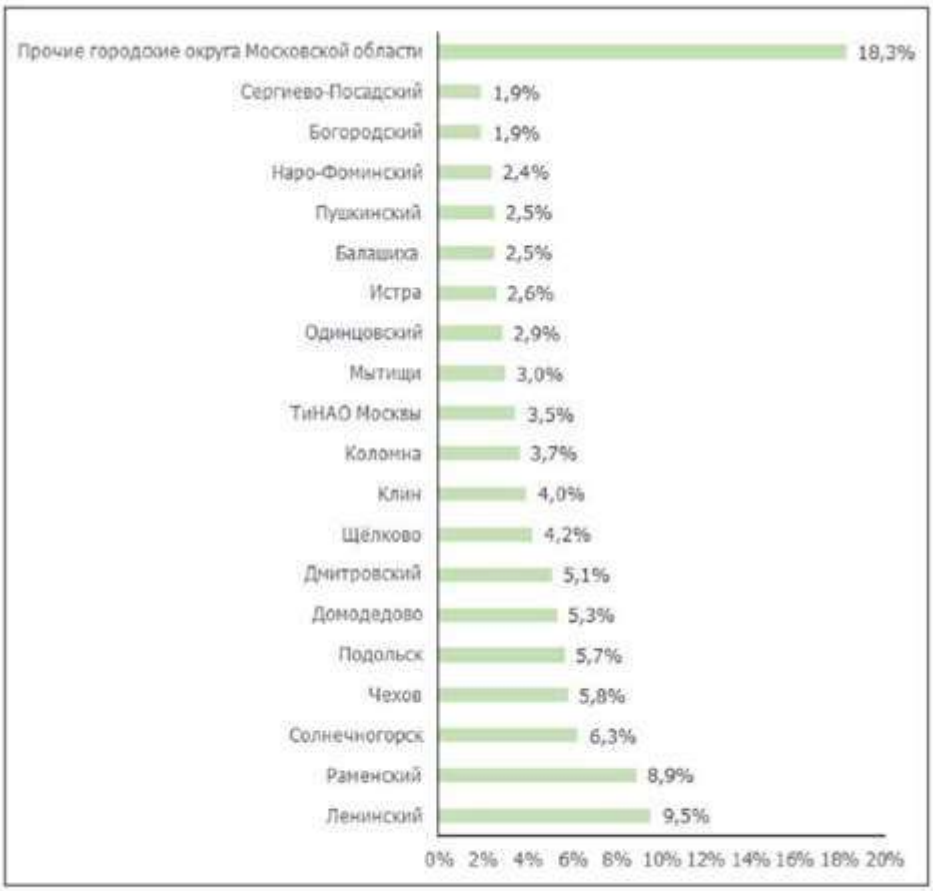


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

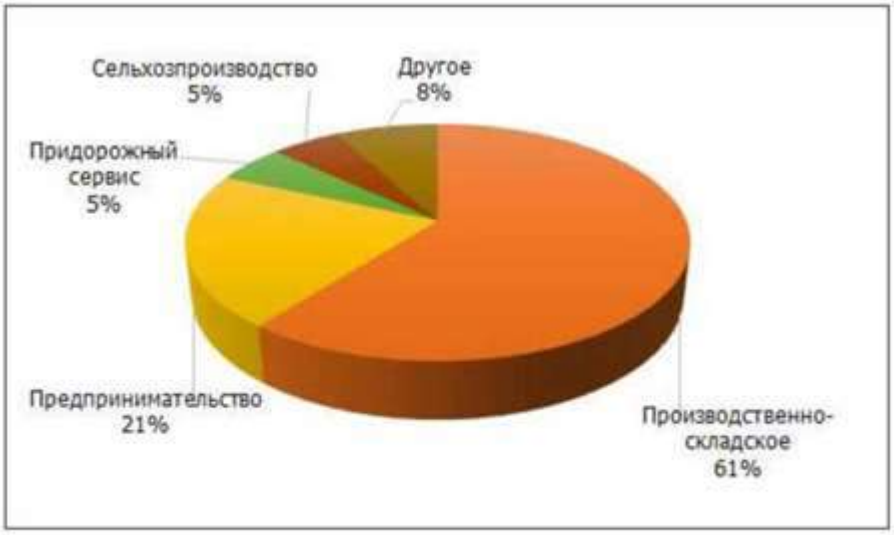


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Рынок предложения аренды земельных участков Московской области

К началу 3 квартала 2022 года, по данным Интернет-порталов http://www.avito.ru. https://www.invst.ru/. https://www.cian.ru/. www.roszem.ru. http://www.kupizemli.ru, объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 870 объектов. Около 20% приходится на предложения аренды земельных участков на территории Троицкого и Новомосковского АО (ТиНАО) города Москвы.

Без учета ТиНАО объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов. В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

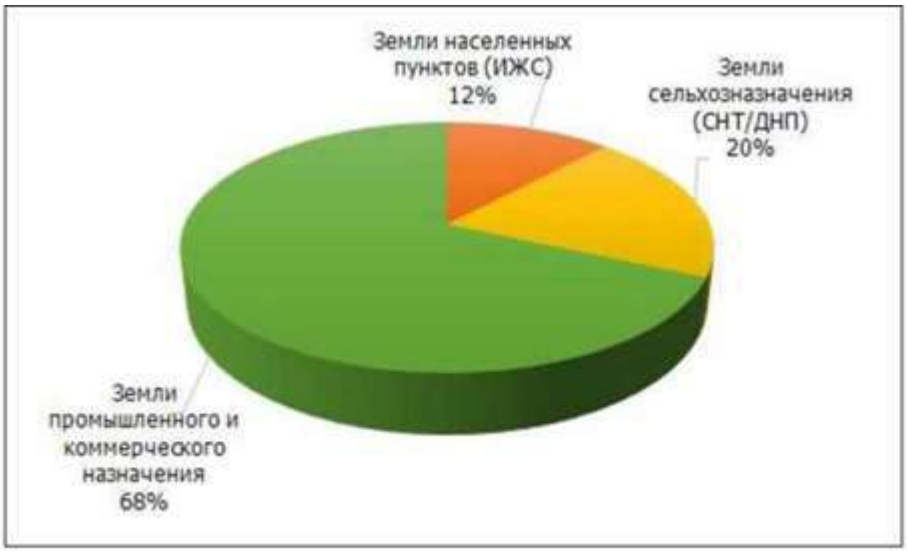


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 60 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10% в общем объеме рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области.

Рисунок 8. Структура рынка предложения аренды земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 75 объектов. Наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево-Посадский - по 7-8% в общем объеме рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области.

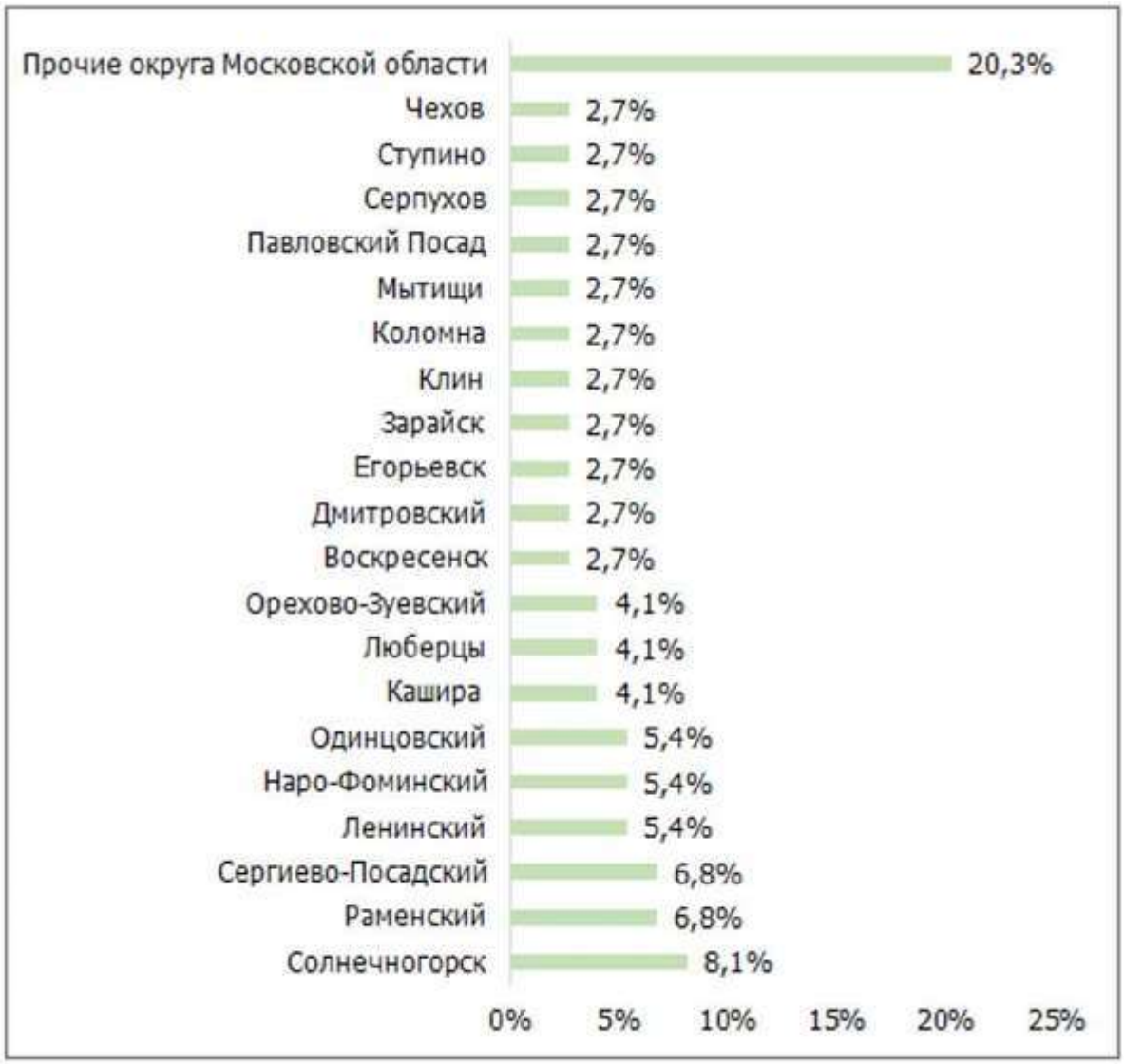


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области (без учета ТиНАО Москвы) составляет порядка 570 объектов.

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск - по 6-7%.

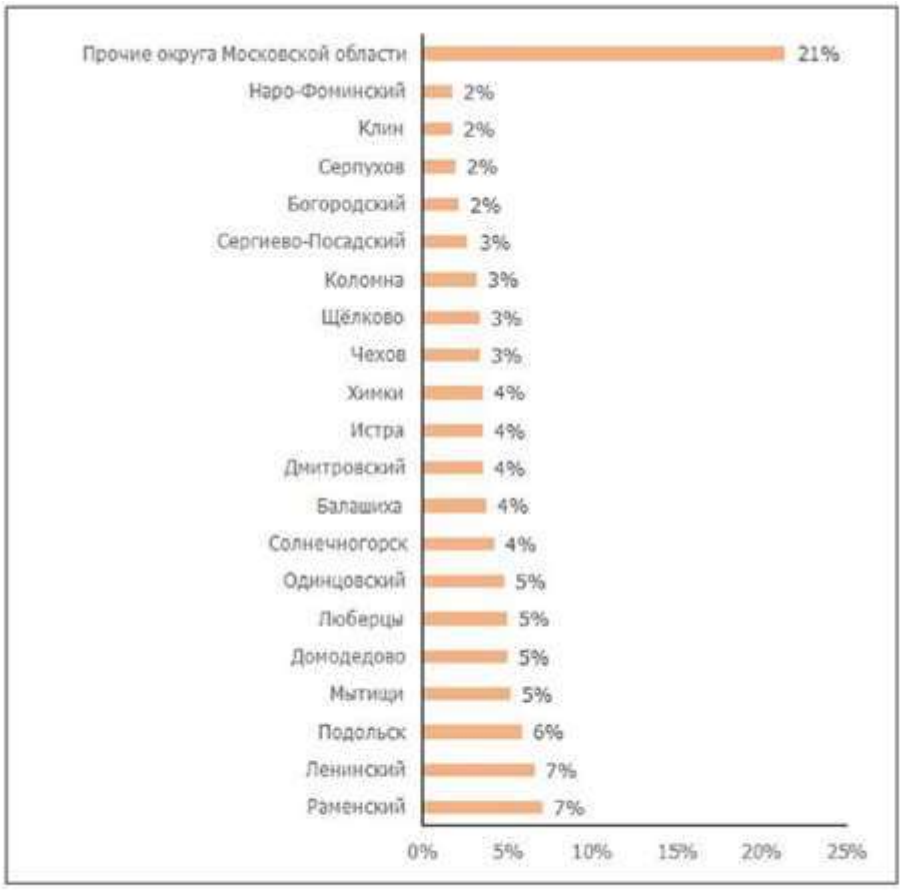


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта. Доля земельных участков для сельскохозяйственного производства составляет порядка 13%.

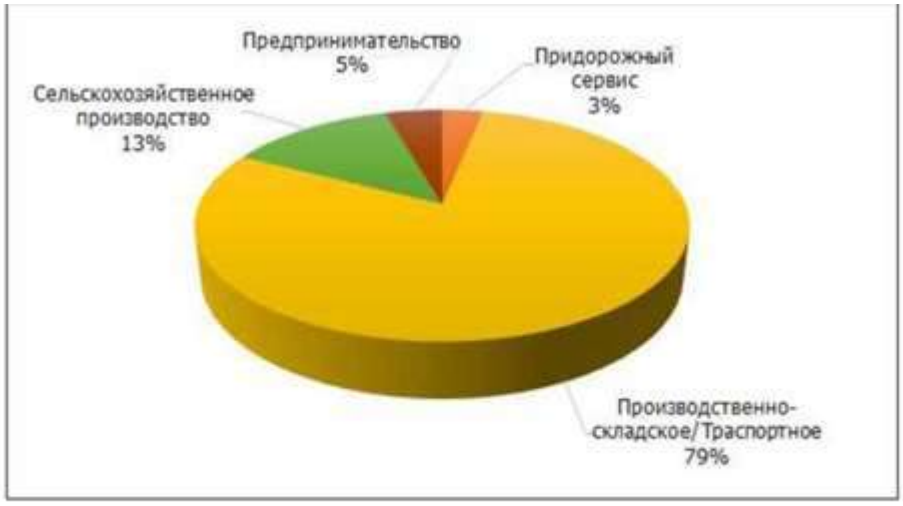


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

Ценообразующие факторы

Основными ценообразующими факторами для земельных участков являются:

- вид разрешенного использования (функциональное назначение);
- направление (шоссе). Ценообразование на рынке земельных участков Московской области зависит от шоссе расположения объектов;
- удаленность от МКАД. По данным интернет-сайта www.zemer.ru зависимость стоимости 1 сот. земельного участка в зависимости от удаленности от МКАД имеет следующий вид:

ия специалистов

Александр Хрусталев, НДВ СУПЕРМАРКЕТ

10.07.2018

Повышение пенсионного возраста даст рынку недвижимости 2% новых покупателей

Средняя стоимость сотки земли в зависимости от шоссе и удаленности от МКАД, руб.

Шоссе	Зона удаленности от МКАД	декабрь 2015	марта 2016	% изменение за квартал
Новорязанское ш.	До 30 км	333 697	340 321	2,0 %
	31-60 км	144 763	152 128	5,1 %
	61-90 км	86 763	85 000	-2,0 %
	Более 91 км	38 766	39 092	0,8 %

Необходимо отметить, что корректировка на удаленность от МКАД обычно определяется в относительном выражении, в связи с тем, что ставки аренды на земельные участки в зависимости от удаленности от МКАД изменяются равновелико по группам удаленности, данная информация может быть использована на дату определения справедливой стоимости;

- площадь земельного участка. Зависимость стоимости земельных участков от площади в виде процентного соотношения может быть представлена по данным исследований ресурса «Оценщики и эксперты» (http://ocenschiki-i-eksperty.ru/appraiser-handbook/indicators/912) (выбор данного источника информации для определения корректировки на площадь был обусловлен тем, что в данном источнике информации содержится анализ зависимости стоимости участка от его площади для широкого диапазона площадей. Вместе с тем иные альтернативные источники информации приводят анализ для более узкого диапазона площадей. Так, например, в «Справочнике оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки. Часть 2» не приводится анализ зависимости стоимости земельных участков в зависимости от площади для участков площадью более 1 га):

Площадь, сот	Размер корректировки по отношению к участку площадью до 50 сот	Корректирующие коэффициенты по отношению к участку площадью до 50 сот	Размер корректировки по отношению к объекту исследования
до 50	0,00%	1,00	-49,00%
от 50 до 100	-7,52%	0,92	-44,57%
от 100 до 500	-13,64%	0,86	-40,70%
от 500 до 1000	-25,35%	0,75	-32,00%
от 1000 до 2500	-26,14%	0,74	-31,08%
от 2500 до 5000	-31,28%	0,69	-26,09%
от 5000 до 10000	-43,00%	0,57	-10,53%
свыше 10000	-49,50%	0,51	0,00%

- наличие инженерных коммуникаций.

По мнению Василия Григорьева, заместителя директора отдела исследований рынка CBRE, земельные участки - это очень сложный сегмент, характеризующийся большим разбросом цен, на который влияет огромное количество факторов. В первую очередь, это расстояние до границ города Москвы, но не только - наличие коммуникаций, форма участка, находится он на первой линии шоссе или нет, обременения и санитарные зоны. В результате, на рынке цены на соседние площадки могут отличаться в разы.[8]

По данным Интернет-порталов http://www.avito.ru. https://www.invst.ru/. https://www.cian.ru/. www.roszem.ru.http://www.kupizemli.ru к началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли- продажи свободных земельных участков в Московской области находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- производственно-складского назначения - от 157 руб./кв. м9 до 15,1 тыс. руб./кв. м10;
- для сельскохозяйственного производства - от 16 руб./кв. м11 до 1300 руб./кв. м12;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 900 руб./кв. м13 до 25,3 тыс. руб./кв. м14;
- для предпринимательства - от 2143 руб./кв. м15 до 56,25 тыс. руб./кв. м16;
- для ИЖС и ЛПХ - от 180 руб./кв. м17 до 153,2 тыс. руб./кв. м18;
- для садоводства и дачного хозяйства - от 35 руб./кв. м19 до 20 тыс. руб./кв.м20.

По данным Интернет-порталов http://www.avito.ru. https://www.invst.ru/. https://www.cian.ru/. www.roszem.ru.http://www.kupizemli.ru к началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год[21] до 19.2 тыс. руб./кв. м в год[22].

8 https://zdanie.info/2427/2425/news/12947
9 https://www.avito.ru/klin/zemelnye_uchastki/uchastok_1149_ga_promnaznacheniya_2181902274
10 https://www.avito.ru/himki/zemelnye_uchastki/uchastok_222_ga_promnaznacheniya_2121919879
11 https://www.avito.ru/luhovitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_1790ga_promnaznacheniya_2418056977
12 https://www.avito.ru/domodedovo/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot._promnaznacheniya_2441915553
13 https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_145ga_promnaznacheniya_2415410183
14 https://www.avito.ru/balashiha/zemelnye_uchastki/uchastok_16_sot._promnaznacheniya_2337613392
15 https://www.avito.ru/bronnitsy/zemelnye_uchastki/uchastok_35_sot._promnaznacheniya_2154886562
16 https://www.avito.ru/kommunarka/zemelnye_uchastki/uchastok_4sot._promnaznacheniya_2429326087
17 https://www.avito.ru/ozery/zemelnye_uchastki/uchastok_10sot._izhs_2417006942
18https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_123ga_izhs_2396686714
19 https://www.avito.ru/ozery/zemelnye_uchastki/uchastok_7650ga_snt_dnp_2191521445
20 https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_krasnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_6sot._izhs_2458255609
21 https://www.avito.ru/beloomut/zemelnye_uchastki/uchastok_14967_ga_snt_dnp_2206797467
22 https://www.avito.ru/dolgoprudnyy/zemelnye_uchastki/uchastok_1sot._promnaznacheniya_2461322435

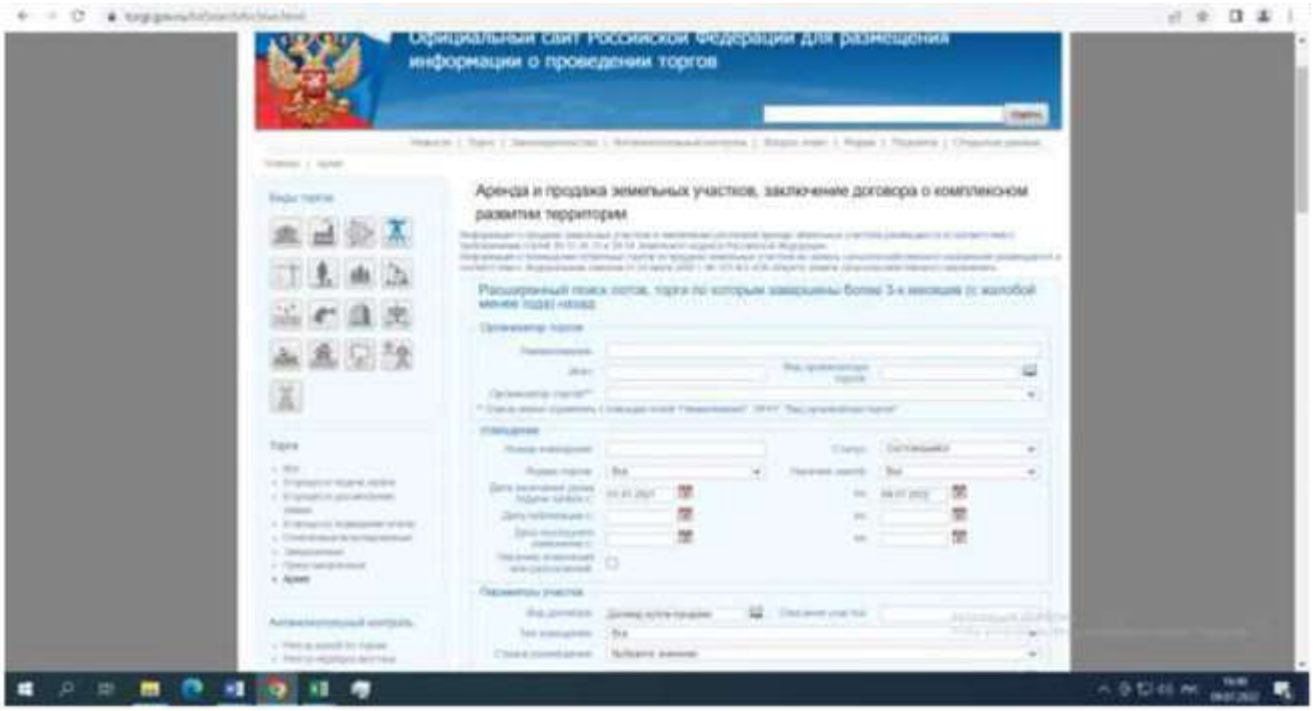
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

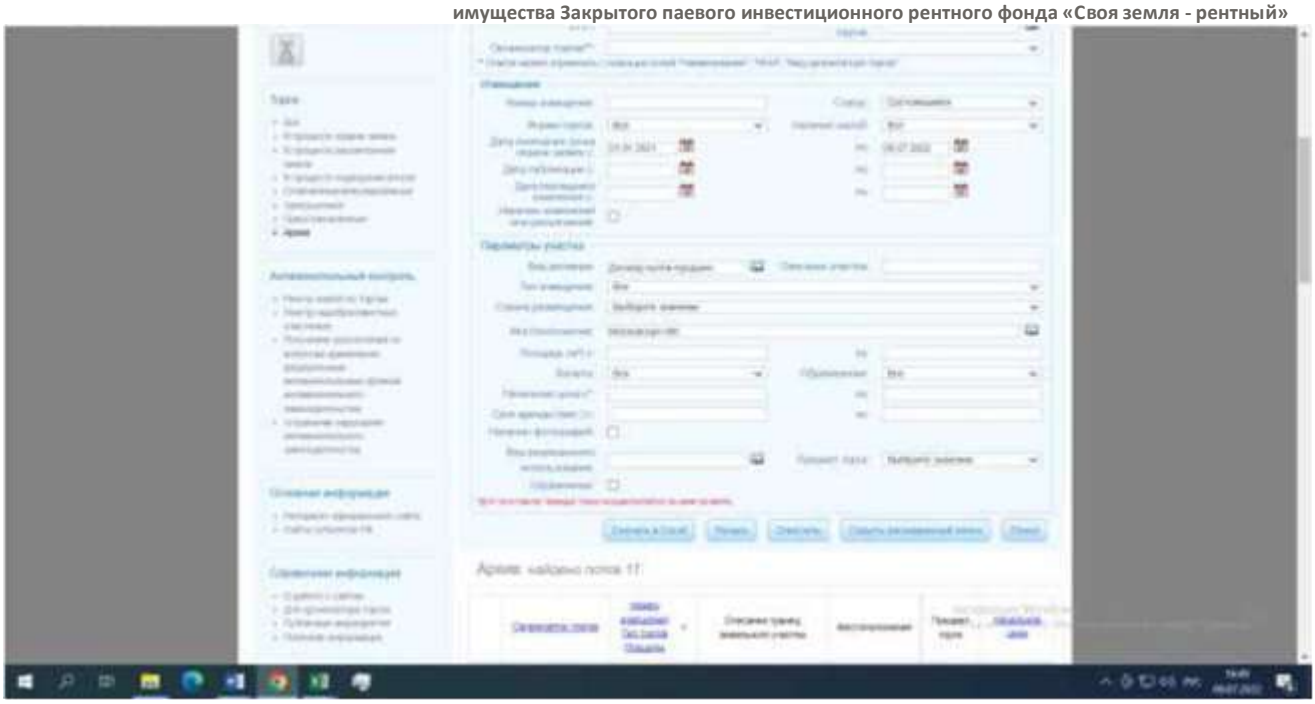
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50	4 200,00	753,50
Сельскохозяйственное производство	0,01	156,00	16,94
Предпринимательство	60,00	19 200,00	4 737,16
ИЖС	14,40	2 000,00	319,37
Садоводство	0,80	6 909,09	339,70

Рынок сделок купли-продажи и аренды земельных участков

Особенностью рынка сделок с земельными участками является его закрытость - цены сделок с земельными участками не фигурируют в открытых источниках информации, сделки, как правило, проходят кулуарно.

Основным условно открытым источником информации, содержащим сведения о ценах сделок с земельными участками, является официальный Интернет-сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru. По данным Интернет-ресурса за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков.

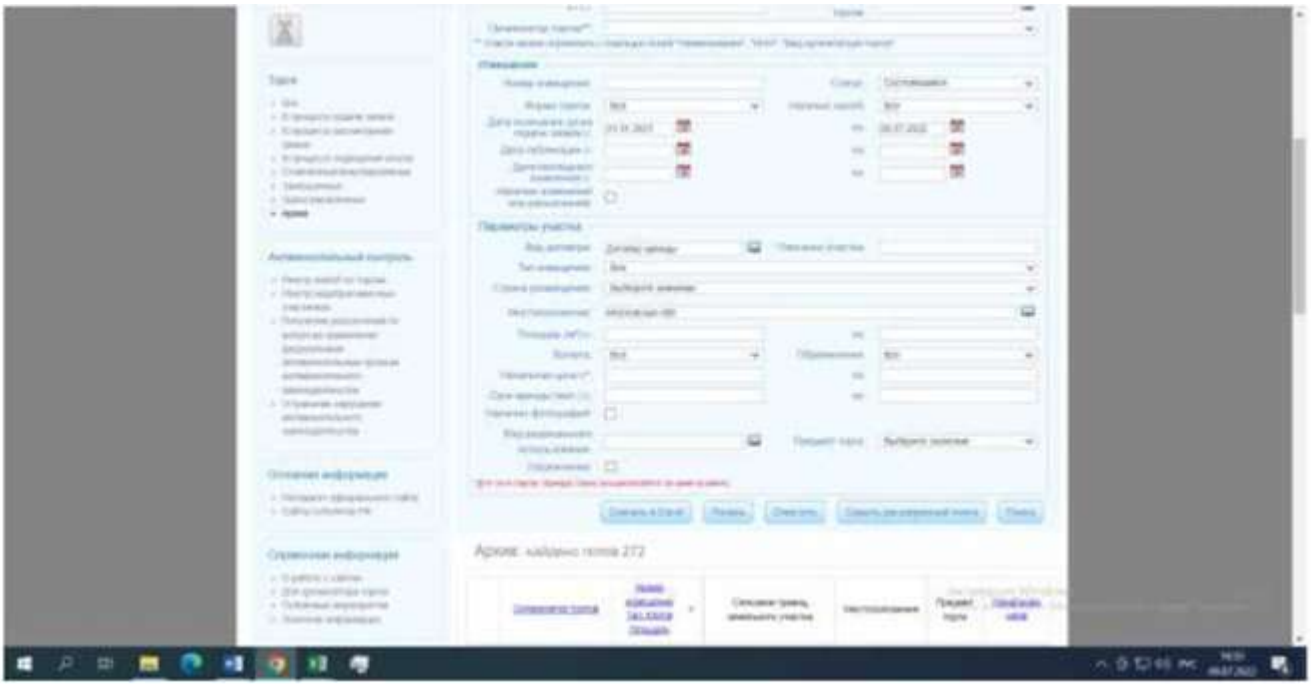




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были проданы под сельскохозяйственное производство.

Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

По данным Интернет-ресурса www.torgi.gov.ru за период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков.



Основную часть сделок аренды участков составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

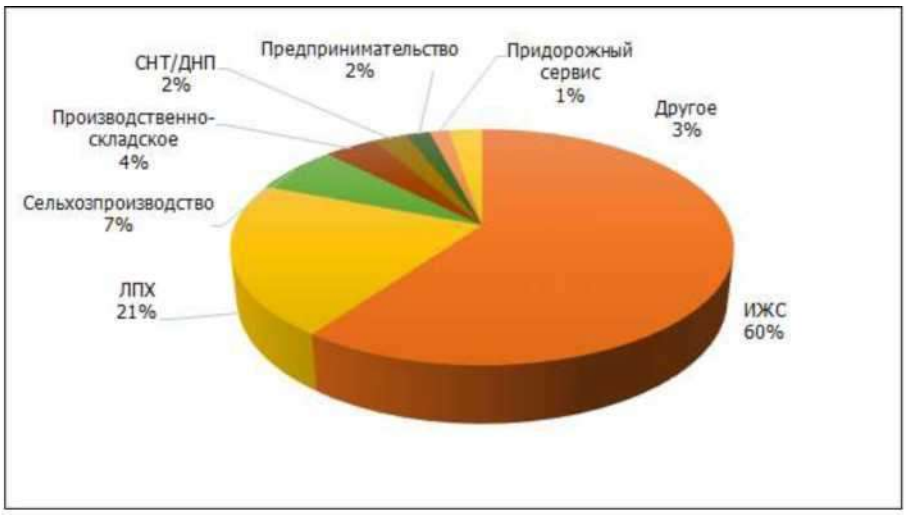


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

Цены сделок аренды земельных участков находятся в различных ценовых диапазонах в зависимости от ВРИ:

- для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства от 0,82 руб./кв. м./мес. до 1810,56 руб./кв. м./мес.;
- для сельскохозяйственного производства - от 0,022 руб./кв. м/ мес. до 2,2 руб./кв. м./мес.;
- для садоводства (СНТ) и ведения дачного хозяйства (ДНП) - от 13,92 руб./кв. м./мес. до 1100,33 руб./кв. м./мес.;
- производственно-складского назначения - от 1,63 руб./кв. м./ мес. до 11,48 руб./кв. м./мес.;
- для размещения объектов придорожного сервиса - от 1,78 руб./кв. м./ мес. до 1546 руб./кв. м./ мес.;
- для предпринимательства - от 13,48 руб./кв. м./ мес. до 445,7 руб./кв. м./ мес.

Перспективы развития рынка земельных участков Московской области

С конца февраля 2022 г. внешние условия функционирования российской экономики кардинально изменились. Введенные иностранными государствами санкционные ограничения привели к усилению волатильности валютного курса, снижению цен на финансовые активы, расширению дефицита ликвидности банковского сектора. Одновременно ажиотажный спрос населения на ряд продовольственных и непродовольственных товаров в совокупности с ослаблением рубля привели к ускорению инфляции (до 17,2% в мае 2022 г. в годовом выражении).

В марте 2022 г. Правительством Российской Федерации принят План первоочередных действий по обеспечению развития российской экономики в условиях внешнего санкционного давления, который на регулярной основе дополняется новыми мероприятиями в зависимости от выявляемых рисков и потребностей. В частности, принят закон 58-ФЗ от 14 марта 2022 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», в том числе - и в земельное законодательство. Основные положения:

оформление разрешительной документации на строительство ускоряется не менее чем на полгода за счет возможности рассматривать одновременно изменения в Генплан, правила землепользования и застройки, проекты планировок территорий, при этом публичные слушания становятся едиными;

- значительно сократится срок предоставления участков под строительство (в критически важных ситуациях возможно предоставление их без торгов);
- после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию исключается повторная проверка государственным регистратором прав на землю и соблюдения требований к ограничению использования земли — в соответствии с принципом исключения дублирующих друг друга процедур с целью оптимизацию инвестиционно-строительного цикла;

Согласно Постановлению Правительства РФ от 02.04.2022 №575 "Об особенностях подготовки, согласования, утверждения, продления сроков действия документации по планировке территории, градостроительных планов земельных участков, выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, разрешений на ввод в эксплуатацию", которое было подготовлено в рамках федеральных антикризисных мер по поддержке строительной отрасли РФ, на один год продлеваются все градостроительные планы земельных участков, срок действия которых заканчивается в период с 13 апреля 2022 года до 1 января 2023 года.

Новые законодательные инициативы призваны стимулировать спрос и развитие рынка девелопмента земельных участков, в том числе - и на территории Московской области, в кризисной ситуации.

Перспективы развития рынка недвижимости в значительной мере определяются социально-экономическим положением области, инвестиционным климатом и потенциалом регионов. Текущие рейтинги Московской области очень высоки и сопоставимы только с рейтингами Москвы и Санкт-Петербурга.

В Рейтинге социально-экономического положения субъектов РФ по итогам 2021 года, подготовленном агентством «РИА Рейтинг», Московская область занимает 4 место из 85. Методика построения рейтинга основана на агрегировании показателей, характеризующих экономическое положение регионов.[23] По сравнению с 2020 г. позиция Московской области в рейтинге не изменилась.

Потенциальные возможности региона привлекать инвестиции в будущем свидетельствуют об инвестиционном климате. Инвестиционный климат включает объективные возможности региона (инвестиционный потенциал) и условия деятельности инвестора (инвестиционный риск). Согласно методологии рейтинга инвестиционной привлекательности регионов РФ 2020 г. «Эксперт РА» (RAEX) 1-й ранг по потенциалу получает регион, имеющий наибольший потенциал, а по риску - имеющий наименьший риск. Рейтинг Московской области определен как А1, означающий максимальный инвестиционный потенциал и минимальный риск инвестирования региона. Московская область давно стала частью столичной агломерации Москвы и за счёт такого симбиоза не первый год обеспечивает себе лидерство как с точки зрения минимального интегрального риска (1-е место), так и по уровню инвестиционного потенциала (2-место после Москвы).[24]

Московская область заняла 7 место в национальном рейтинге состояния инвестиционного климата в субъектах РФ, который готовит Агентство стратегических инициатив. В 2021 году презентация результатов Национального рейтинга состояния инвестиционного климата в субъектах РФ традиционно проходила на площадке Петербургского международного экономического форума.[25]

Московская область также имеет высокий кредитный рейтинг, формируемый Аналитическим Кредитным Рейтинговым Агентством (АКРА).[26] В марте 2022 г. АКРА подтвердило кредитный рейтинг Московской области на уровне AA+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне AA+(RU). Кредитный рейтинг Московской области обусловлен высоким уровнем развития региональной экономики, стабильными бюджетными показателями и умеренно низкой долговой нагрузкой при высоком уровне ликвидности бюджета.

23 https://riarating.ru/infografika/20220516/630222174.html
24 https://raex-a.ru/ratings/regions/2020#tab3
25 https://asi.ru/government officials/rating/
26 https://www.acra-ratings.ru/press-releases/3209/

Однако, в марте 2022 г. российская экономика вошла в фазу спада в результате санкционных мер и сворачивания деловых связей с Россией многими зарубежными компаниями. По мнению экспертов ЦБ РФ, текущий спад с высокой вероятностью будет большим по масштабу и продолжительности, по сравнению с 2008 и 2014 годами. Во 2 квартале 2022 г. неопределенность дальнейших перспектив развития экономической ситуации в России остается повышенной.

Компания RRG, пообщавшись с участниками рынка (инвесторами, девелоперами, застройщиками), вывела наиболее вероятный — оптимистический сценарий развития российского рынка коммерческой недвижимости в 2022 г. По мнению экспертов RRG, российский рынок недвижимости прошел много кризисных явлений, но текущий сильно отличается от предыдущих. Можно проводить множество параллелей, но точной копии происходящего нет, поэтому уже можно сказать, что рынок ждет сильный передел в различных отраслях.

Господдержка по развитию и созданию новых городов в стратегических регионах, в том числе концептуальных (индустриальных, IT и пр.), позволит этому сектору также продолжить активно развиваться. Проекты в рамках реновация промышленных зон в крупных городах, в том числе и в Москве, создание новых рабочих мест, новых точек роста, инфраструктуры при определенной поддержке государства станут важными направлениями развития этой отрасли, нужной для все страны, поскольку создает и спрос, и предложение.[27]

Согласно негативному сценарию прогноза консалтинговой компания CBRE объем инвестиций в коммерческую недвижимость в России по результатам 2022 года может стать минимальным с 2009 года. Данный сценарий предполагает «эскалацию международной напряженности и рост неопределенности». В случае его реализации в покупку российской коммерческой недвижимости будет вложено лишь 100 млрд руб. Меньше инвесторы потратили только в 2009 году, когда объем инвестиций в коммерческую недвижимость России составил 51 млрд руб. При оптимистичном сценарии, в который заложено снижение неопределенности во втором полугодии 2022 года, инвестиции в российскую коммерческую недвижимость могут составить 140 млрд руб.

По мнению партнера «Коллиерз Интернешнл» Станислава Бибика объем инвестиций в коммерческую недвижимость в 2022 году, вероятнее всего, не превысит 1 млрд долл. США (83 млрд руб. по курсу ЦБ РФ на 7 апреля 2022 г.). Он объясняет это ослаблением курса рубля и снижением инвестиционной активности.[28]

В перспективе снижение реальных денежных доходов населения, сокращение объемов кредитования физических и юридических лиц, рост инфляции, сокращение потребительского спроса в России в целом и в Московской области, в частности, может вести к ослаблению спроса на рынке недвижимости, возможному снижению ставок аренды и цен купли-продажи.

Анализ рынка подготовлен по материалам газет: «Ведомости», «Коммерсант» и др. периодических изданий, с использованием информации Правительства Московской области, Интернет-порталов www.irn.ru, www.roszem.ru»,www.zemer.ru.http://www.invst.ru, www.ezem.ru,www.mospromzemlya.ru, www.avito.ru,www.cian.ru, данных исследования Аналитической группы Г. М. Стерника, а также по результатам собственных исследований ООО «Объективная оценка».

Выводы по разделу:

1. Площадь земельного фонда Московской области составляет около 4 433 тыс. га. На территории Московской области преобладают земли лесного фонда - 1 801 тыс. га (40,6%) и земли сельскохозяйственного назначения - 1602 тыс. га (36,1%). Существенную долю территории области занимают земли населенных пунктов - 571 тыс. га (12,9%).
2. В собственности граждан и юридических лиц находится около 30% от общей площади земель области, т. о. вторичный рынок купли-продажи земельных участков достаточно развит.
3. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения купли-продажи земельных

27 https://fbss.ru/peredel-rvnka-chto-budet-s-kommercheskoi-nedvizhimostiu/proekt/
28 https://www.rbc.ru/business/08/04/2022/624eaacd9a7947ac47e8efdd

участков в Московской области составляет около 44 тыс. объектов, по сравнению с 1 кв. 2022 г. объем рынка увеличился на 18%.

4. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном ИЖС, - 55%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 42%. Всего 3% приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения.

5. Объем рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 24,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Чехов - 10,7% и 6,3% соответственно

6. Объем рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 18,2 тыс. объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Бронницы, Воскресенск, Чехов, Можайский, Волоколамский и Шаховская - по 5-6%.

7. Объем рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 1320 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский и г. о. Раменский - 9,5% и 8,9% соответственно. В структуре рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, около 61% приходится на земельные участки производственно-складского назначения.

8. К началу 3 квартала 2022 года объем рынка предложения аренды земельных участков в Московской области составляет около 700 объектов (без учета ТиНАО Москвы). В структуре рынка предложения аренды земельных участков в Московской области основная доля приходится на участки земель промышленного и коммерческого назначения - 68%, доля участков земель сельхозназначения (СНТ/ДНП) - 20%. Всего 12% приходится на участки категории земель населенных пунктов, в основном - ИЖС.

9. Объем рынка предложения аренды земель населенных пунктов, в основном - ИЖС, Московской области составляет порядка 60 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Домодедово и г. о. Истра - по 10%.

10. Объем рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения, в основном - для садоводства и дачного строительства, Московской области составляет порядка 75 объектов, наибольшая доля предложений приходится на г. о. Солнечногорск, Раменский и Сергиево- Посадский - по 7-8%.

11. Объем рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области составляет порядка 570 объектов. В структуре рынка предложения наибольшая доля предложений приходится на г. о. Ленинский, Раменский и Подольск по 6-7%.

12. В структуре рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области около 79% приходится на земельные участки производственно-складского назначения и открытые площадки для хранения транспорта.

13. К началу 3 квартала 2022 г. цены предложения купли-продажи земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 16 руб./кв. м до 153,2 тыс. руб./кв. м.

14. К началу 3 квартала 2022 г. запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области находятся в диапазоне от 0,01 руб./кв. м в год до 19,2 тыс. руб./кв. м в год.

15. Основными ценообразующими факторами земельного рынка Московской области являются: местоположение в определенном направлении (шоссе) от МКАД, расстояние от МКАД, категория и ВРИ участка, наличие коммуникаций, площадь участка.

16. Фактором, в значительной степени, ограничивающим рынок земельных участков является отсутствие полной и детализированной информации о совершаемых сделках.

17. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам купли-продажи 17 земельных участков. Основную часть сделок купли- продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) и для

ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ), площадью от 471 до 2000 кв. м.

18. Диапазон цен сделок купли-продажи земельных участков для ИЖС и ЛПХ составляет от 272,66 руб./кв. м. до 2 616,95 руб./кв. м. Для участков под сельскохозяйственное производство диапазон цен составляет от 12,62 руб./кв. м до 86,85 руб./кв. м.

19. За период с января 2021 г. по июнь 2022 г. на территории Московской области состоялись торги по сделкам заключения договоров аренды 272 земельных участков. Основную часть сделок аренды участков составляют участки для ИЖС и ЛПХ - 81%, площади участков варьируются от 400 до 5000 кв. м.

Цены сделок аренды земельных участков Московской области в зависимости от ВРИ находятся в ценовом диапазоне от 0,022 руб./кв. м/ месяц до 1810,56 руб./кв. м./месяц.

9.4. 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 9.4-1 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	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/165263729/	916 653-48-55	Московская область, Воскресенский район, Зеленая миля СНТ	53	Новорязанское	17,15	9 000
2	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/6860632/	915 027-10-55	Московская область, Воскресенский район, Никоновское с/пос, Никоновское село	48	Новорязанское	4,90	9 388
3	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Слободино	51	Новорязанское	11,31	4 000
4	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Петровское	38	Новорязанское	5,00	6 000
5	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Васильево	35	Новорязанское	19,00	6 000
6	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	(495) 788-80-90	Московская область, Воскресенский район, д. Давыдово	58	Новорязанское	47,31	4 000
7	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikheevo/	8 (495) 772-76-58	Михеево, Воскресенский район, Московская область	53	Новорязанское	11,1	1 720
8	https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/237285049/	+7 904 566-94-18	Московская область, Раменский городской округ, Михеево село	53	Новорязанское	2,2	659

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

Таблица 9.4-2 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.

9.5. 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 ценообразущих 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 специфичных 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 9.5-1 Значения скидки на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщ

Значения скидки на торг, усре
городам России, и границы доверительн

Класс объектов	Акт
	Среднее
Цены предложений объекто	
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».

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

- типичные для рынка сроки[2] продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[3]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населенных пунктов** (для размещения и строительства жилых, измерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	13	7	5	7	11
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	6	23	13	9	12	20
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	8	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке 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 согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой,

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

01.10.2024

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов в пределах каждого региона с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканских и краевые города-центры с исключениями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 26 месяца.

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 9.5-2 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[7] 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 9.5-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]							
Площадь, кв.м		аналог					
		<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.

9.6. 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 9.6-1 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 й 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 действующих 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 определенно, 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 Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик може применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 котируемым 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 котируемые 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 котируемой 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 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.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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.

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, исключающие эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключающей 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[29].

- 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 С-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[30].

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 заплатил 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.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на

29 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
30 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)

принципе замещения.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;

2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

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, 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.

Залежь 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
Полевые	Зерновые, зерновые бобовые и крупяные, картофель, технические	Зернотравяные, зернопропашные, зернопаровые
Кормовые:		

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
Специальные:		
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 севооборот 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.[31]

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[32]

Показатель	Параметры Апах	
	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

31 http://eclib.net/30/22.html
32 Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993

Показатель	Параметры Апах	
	существующие	реально оптимальные*
Содержание обменных оснований (Ca^{2+}, Mg^{2+}), мг-экв/ 100 г почвы pH	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^3	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^3 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

<u>Многолетние травы</u>

Таблица 11.4-4 Качественные показатели сельскохозяйственных угодий субъектов Российской Федерации[33]

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 кг/га * 0,52 к.ед. = 2 215,2 к. ед.

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,

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

образующегося при скармливании 1 к.ед. молочному стаду КРС при годовом удое 6 000 кг, где выход молока из 1 к. ед. = 1 кг. молока 4% жирности.[34]

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%.[35]

2 215, 2 кг молока 4% жирности * 4%/3,4% = 2 606,12 кг молока 3,4% жирности

Зерновые и картофель

Нормативная урожайность по Московской области составляет[36]:

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

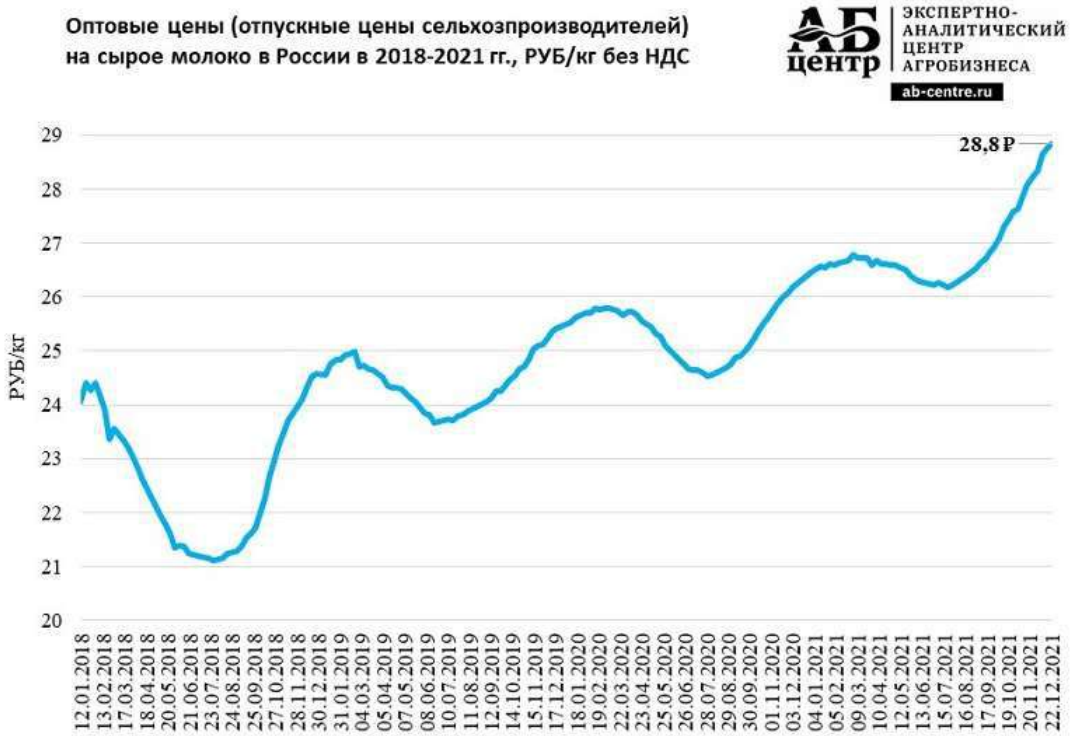
Средние цены сельскохозяйственных товаропроизводителей были определены на основании данных опубликованных на дату ближайшую к дате оценки.[37]

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).

34 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305
35 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271
36 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)
37 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 (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	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 себестоимость продукции.

R = 100 * (Ц / С - 1), где

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - себестоимость продукции, руб.

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

С = Ц / (R / 100 + 1), где

R - уровень рентабельности, %

Ц - цена реализации, руб.

С - 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
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						**34 440**

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 16,37% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)[38].

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

01.01.2025 - 08.01.2025

Срок до погашения, лет

Дата	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
08.01.2025	19,43	19,26	19,07	18,87	18,11	17,42	16,37	15,68	15,07	14,60	14,37	14,10

Срок до погашения, лет

3	5	7
17,42	16,37	15,68

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

Надбавка за низкую ликвидность (поправка на неликвидность) учитывает невозможность немедленного возврата вложенных в земельный участок инвестиций.

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже

38 http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Поправка на неликвидность может быть рассчитана по следующей формуле:

$$Пнл = \frac{Сэк * Rf}{12}$$, 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».

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2024 года 1

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 11.10.2024 г.)

- типичные для рынка сроки[2] продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиэлт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[3]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населенных пунктов** (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	8
2	Земельные участки населенных пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	13	7	5	7	11
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	6	23	13	9	12	20
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	6	26	15	11	14	24

Примечания:

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке 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 согласованно принят в пределах:

- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;

- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и худшего качества (по местоположению, насыщенности и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).

3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил [illegible] на некоторых корректировки рыночной стоимости: скидки на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним территорий (с учетом уточнения от 02.05.2023 г.):

- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королёв, Котельники, Красногорск, Люберцы, Мытищи, Реутов, Химки; г. Санкт-Петербург в пределах КАД; г. Сочи и города черноморского побережья Краснодарского края; г. Севастополь; г. Ялта, г. Алушта, г. Евпатория; а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; территории Москвы и города Московской области, не вошедшие в А-группу, а также города Ленинградской области и другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3610-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2024-goda-1

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 26 месяца.

Срок экспозиции был принят как среднее значение диапазона на январь 2025 г. и составил 15 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

Пнл = 16,37% * 15 / 12 = 20,46%.

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

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	16,37%
Надбавка за низкую ликвидность	20,46%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	39,33%

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	39,33%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**87 566,74**
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**875,67**

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.	50:29:0000000:52917	7 327,73	875,67	6 416 673	6 417 000
2.	50:29:0000000:52918	8 752,85	875,67	7 664 608	7 665 000

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 3 Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»:

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

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 справедливая стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

14 082 000 (Четырнадцать миллионов восемьдесят две тысячи) рублей, не облагается НДС[39]

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. [40]
1	50:29:0000000:52917	732 773	6 417 000
2	50:29:0000000:52918	875 285	7 665 000

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.

39 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.
40 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;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611, ФСО №9, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. №327), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022).

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 «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I) утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
4. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
5. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
6. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
7. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
8. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» утвержден Приказом МЭР РФ № 200 от 14 апреля 2022 года.
9. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года.
10. Свод стандартов оценки Общероссийской Общественной Организации «Российское общество оценщиков». (ССО РОО 2022).

2. Методическая информация

1. «Справочник оценщика недвижимости. Земельные участки сельскохозяйственного назначения». Под редакцией Л. А. Лейфера.

2. «Справочник оценщика недвижимости. 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,
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Оценщик:
Давыдов Александр Владимирович
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 771884751767
(ИНН)

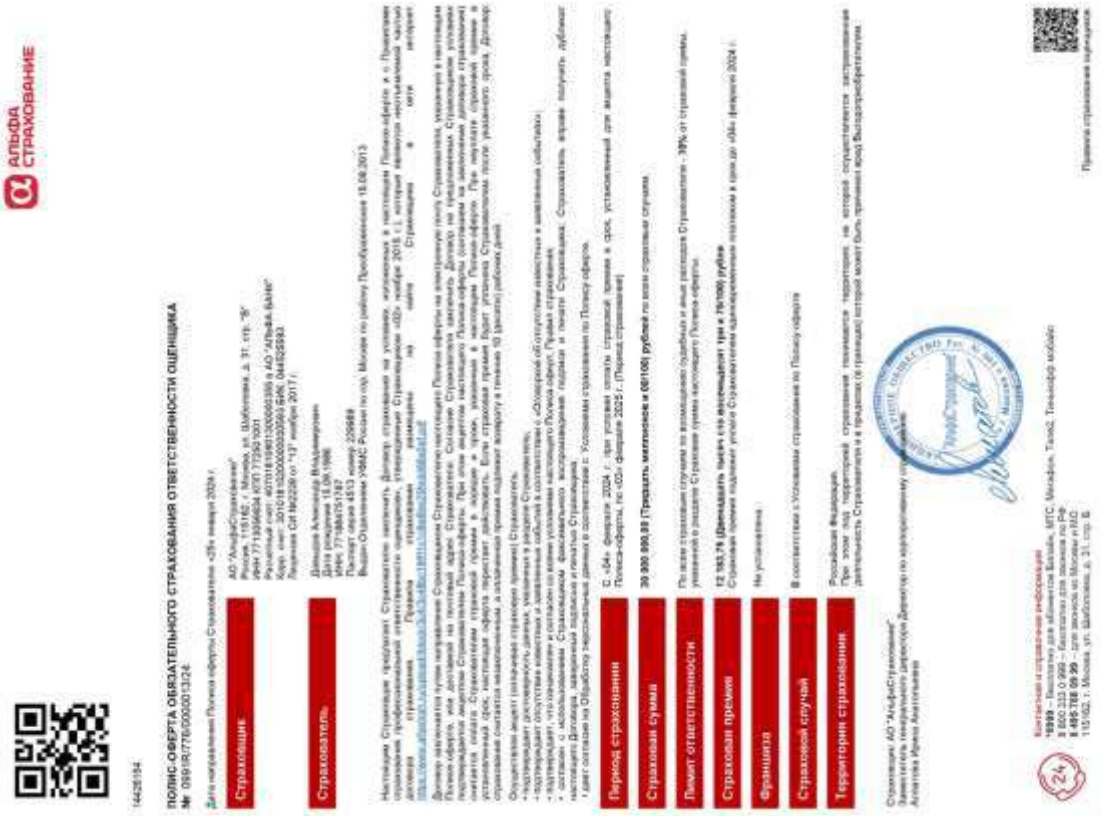
включен в реестр членов РОО:
20 июня 2008 года, регистрационный № 004618

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0001411 *



АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС-ОФЕРТА ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 09919/775/00001/24

Страхователь

Период страхования

Страховая сумма

Лимит ответственности

Страховая премия

Франшиза

Страховой случай

Территория страхования

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0371

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 983936

Настоящий диплом выдан Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с „01" декабря 2006 г. по „06" июля 2009 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „06" июля 2009 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Давыдова Александра Владимировича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2009

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0304

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с „04" сентября 2009 г. 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 сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Проходил(а) стажировку в (на) нет

выполнил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2009

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 251

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) ФГБОУ ВПО „Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина"

по программе „Финансово-экономическая судебная экспертиза"

в объеме 104 час.

За время обучения сдал(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 (на) 47 финансово-экономических судебных экспертов

выполнил(а) дипломную работу „Финансово-экономическая экспертиза при применении рыночной стоимости недвижимости предприятия"

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва год 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039738-1 «27» июня 2024 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Давыдову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «27» июня 2024 № 356

Директор А.С. Бунин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует

до «27» июня 2027 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

14426662

ПОЛИС-ОФЕРТА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 0991R/776/00000015/24

Дата направления Полиса оферты Страхователю «29» января 2024 г.

Страховщик	АО "АльфаСтрахование" Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. "Б" ИНН 7713056834 КПП 772601001 Расчетный счет: 40701810901300000395 в АО "АЛЬФА-БАНК" Корр. счет: 30101810200000000593 БИК: 044525593 Лицензия СИ №2239 от "13" ноября 2017 г.
Страхователь	ООО «КГФУ» 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, 3 этаж, помещение I, комната 2 (офис А307) ИНН: 7714375458 КПП:

Настоящим Страховщик предлагает Страхователю заключить Договор страхования на условиях, изложенных в настоящем Полисе-оферте и в Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков, утвержденных Страховщиком «03» ноября 2015 г.), которые являются неотъемлемой частью договора страхования. Правила страхования размещены на сайте Страховщика в сети интернет https://www.alfastrah.ru/upload/iblock/0c4/0c4f8ac18f81/ru/dp/Ba20fxcKMkaDqLuJ

Договор заключается путем направления Страховщиком Страхователю настоящего Полиса-оферты на электронную почту Страхователя, указанную в настоящем Полисе-оферте, или доставкой на почтовый адрес Страхователя. Соглашаясь Страхователь заключить Договор на предложенных Страховщиком условиях подтверждается акцептом Страхователем Полиса-оферты. При этом акцептом настоящего Полиса-оферты (согласием на заключение договора страхования) считается оплата Страхователем страховой премии в порядке и сроки, указанные в настоящем Полисе-оферте. При неуплате страховой премии в установленный срок, настоящая оферта перестает действовать. Если страховая премия будет уплачена Страхователем после указанного срока, Договор страхования считается незаключенным, а оплаченная премия подлежит возврату в течение 10 (десяти) рабочих дней.

Осуществляя акцепт (оплачивая страховую премию) Страхователь:
- подтверждает достоверность данных, указанных в разделе Страхователь;
- подтверждает отсутствие известных и заявленных событий в соответствии с «Условиями об отсутствии известных и заявленных событиях»;
- подтверждает, что ознакомлен и согласен со всеми условиями настоящего Полиса-оферт, Правил страхования;
- согласен с использованием Страховщиком факсимильного воспроизведения подписи и печати Страховщика; Страхователь вправе получить дубликат настоящего Договора, заверенный подписью и печатью Страховщика;
- дает согласие на Обработку персональных данных в соответствии с условиями страхования по Полису-оферте.

Период страхования	С «04» февраля 2024 г. при условии оплаты страховой премии в срок, установленный для акцепта настоящего Полиса-оферты, по «03» февраля 2025 г. (Период страхования)
Страховая сумма	**50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей** по всем страховым случаям.
Лимит ответственности	По всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя - **10%** от страховой суммы, указанной в разделе Страховая сумма настоящего Полиса-оферты.
Страховая премия	**22 111,29 (Двадцать две тысячи сто одиннадцать и 29/100) рублей** Страховая премия подлежит уплате Страхователем единовременным платежом в срок до «04» февраля 2024 г.
Франшиза	Не установлена.
Страховой случай	В соответствии с Условиями страхования по Полису-оферте
Территория страхования	Российская Федерация. При этом под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред Выгодоприобретателям.

Страховщик: АО "АльфаСтрахование"
Заместитель генерального директора Директор по корпоративному страхованию
Агапитова Ирина Анатольевна

Контактная и справочная информация
***8999** – бесплатно для абонентов Билайн, МТС, Мегафон, Теле2, Тинькофф мобайл
8 800 333 0 999 – бесплатно для звонков по РФ
8 495 788 09 99 – для звонков из Москвы и МО
115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б

Правила страхования оценщиков

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

СПРАВОЧНИК

32

1. 10. Московская область

50

ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ОКРУГ

МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

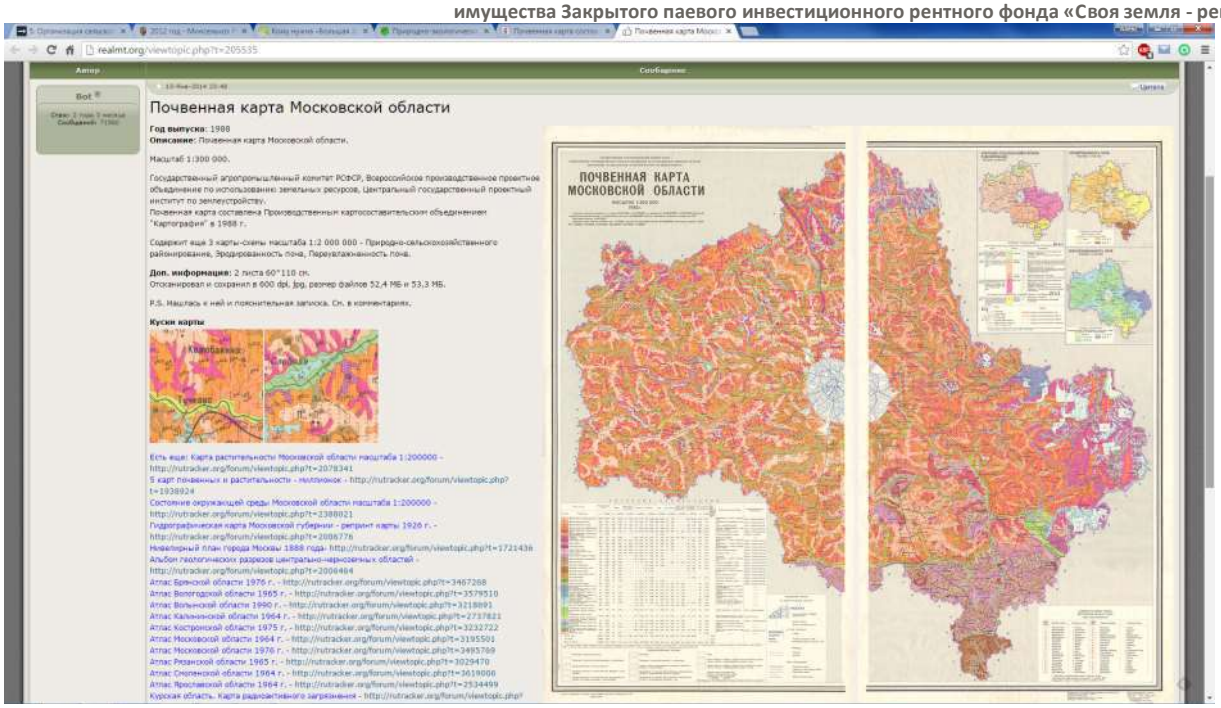
Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АП	КК	Гумус, ц из 1 т навоза	Минерализация гумуса в парах, ц/га	Стоимость зерна, руб./ц	БК
1	1	933,0	1900–1975	1,1	7,0	150	0,50	–	235	89
2	1,2	265,2	2000–2100	1,1	7,2	156	0,50	–	235	93
3	2,3	123,9	2125–2175	1,06–1,08	7,3	158	0,50	–	239	96

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		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	1,88	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	–	–	–

33


realmt.org/viewtopic.php?t=205535
Почвенная карта Московской области
Год выпуска: 1988
Описание: Почвенная карта Московской области.
Масштаб 1:300 000.
Государственный агропромышленный комитет РСФСР, Всероссийское производственное проектное объединение по использованию земельных ресурсов, Центральный государственный проектный институт по землеустройству.
Почвенная карта составлена Производственным картосоставительским объединением "Картография" в 1988 г.
Содержит еще 3 карты-схемы масштаба 1:2 000 000 - Природно-сельскохозяйственного районирования, Эродированность почв, Переувлажненность почв.
Доп. информация: 2 листа 60*110 см.
Отсканировал и сохранил в 600 dpi, jpg, размер файлов 52,4 МБ и 53,3 МБ.
P.S. Машлась к ней и пояснительная записка. См. в комментариях.
Куски карты
ПОЧВЕННАЯ КАРТА МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52917**	

Номер кадастрового квартала:	50:29:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Федиповое
Площадь:	732773 +/- 899кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:29:0050209:11. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209:17, 50:29:0000000:160.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного должностного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52917**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:29:0000000:52917-50/001/2019-1 от 10.07.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СЗР-02; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		10.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:52917-50/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 28.12.2017 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776
	основание государственной регистрации:		Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:23:0020271:633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федиповое, кад.№ 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1859326 кв. м
	дата государственной регистрации:		10.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:52917-50/001/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 22.04.2009 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530

	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52917**	

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 1	Всего листов раздела 1: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52918**	

Номер кадастрового квартала:	50:29:0000000
Дата присвоения кадастрового номера:	03.07.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское
Площадь:	875285 +/- 982кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	данные отсутствуют
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 50:29:0050209:52. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 50:29:0050209:17, 50:29:0000000:160.
Получатель выписки:	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный"

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52918**	

1.	Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "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.
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Общая долевая собственность, № 50:29:0000000:52918-50/001/2019-1 от 10.07.2019
3.	Документы-основания:	3.1.	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 26.06.2009 №СЗР-02; Акт приема-передачи недвижимого имущества от 02.07.2009; Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастОпшон Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1.1.	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		10.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:52918-50/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 28.12.2017 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776
	основание государственной регистрации:		Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, №50:23:0020271:633-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017
4.1.2.	вид:		Доверительное управление, Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское, кад.№ 50:29:0050209:12, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 1859326 кв. м
	дата государственной регистрации:		10.07.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0000000:52918-50/001/2019-3
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 22.04.2009 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Товарищество доверительного управления" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный", ИНН: 7705877530

	основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля - рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

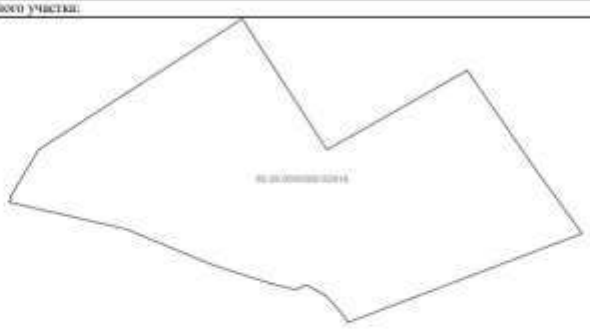
Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 3	Всего листов раздела 3: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
10.07.2019			
Кадастровый номер:		**50:29:0000000:52918**	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Веселов А. Н.
(должность уполномоченного лица органа)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

город Москва «01» июня 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована 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 26, строение 2, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00077, 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 № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5009001776, КПП 500501001, место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Поповское), 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 нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) **84 (Восемьдесят четыре) земельных участка**, общей площадью **32 788 926,84** (Тридцать два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать шесть в 84/100) 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 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 настоящего Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не приводит к нарушению, законов 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 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 неотделимые 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 основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры 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 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. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана 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 остались неисполненными в дате его окончания.

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

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

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **131 155,71 руб.** (Сто тридцать одна тысяча сто пятьдесят пять рублей 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, 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 (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 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 момента передачи Участков по Акту приема-передачи Участков.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме суммы 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 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 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, 7.3 Договора.

6.1.7. продавать, передавать в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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:**

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, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных 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 предоставить 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. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, 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 Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с использованием использованием Арендатором Участков, в соответствии с 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 ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.5. 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 направить 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 Регистрирующем органе в согласованный 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, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (землетрясение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в односторонним 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 из согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятых) 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. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожность.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

8.6. В случае, если в результате проверок 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 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. Сторона, 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 аренды.

10. Разрешение споров

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору 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 письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и общества 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 Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	**Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583 ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 [illegible] 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101 810 600 000 000 256, БИК 044525256	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Новлинское ОГРН 1025000921749, ИНН 5005[illegible] КПП 500501001 р/с 40[illegible]78 в ф[illegible] (ПАО) в г. Москве к/с [illegible] БИК 044525576
Генеральный директор _____ /Е.А. Лаутина/ М.П.	Генеральный директор _____ / М.Л. Ларин /

Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «02» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «02» июля 2017 г. передача в аренду подлежит 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. Плаксинино, 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. Плаксинино. 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 область, сельское поселение Ульяниновское, 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, северное д. Астапово.	50:24:0080103:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Астапово	50:24:0080103:9	268 426

Страница 1 из 83

№ 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	360 767
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.Лопатково, 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.Лапино	50:24:0080212:10	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северная 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.Хотячи	50:24:0080212:16	419 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотячи.	50:24:0080212:17	208 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотячи	50:24:0080212:194	50 406

№ 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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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. Хотячи.	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. Лапино.	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. Лапино.	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.Лапино	50:24:0080212:22	208 539
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Слободная	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. Хотячи.	50:24:0080213:19	68 110

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободище.	50:24:0080213:20	32 927
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище.	50:24:0080213:24	147 886
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33 383
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143 835
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49 965
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	70 825
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20 034
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36 986
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 55	50:29:0030108:110	86 755
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 430 м по направлению на запад от ориентира д.Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030213:16	241 451
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0030214:38	290 397
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за	50:29:0030214:40	402 332

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства	пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 15		
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 360 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 650 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0030214:49	710 931
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 810 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 69	50:29:0030401:101	190 815
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 980 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:103	288 543
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1260 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 850
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1250 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	271 310
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0030401:123	336 958
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 3500 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2140 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 79	50:29:0030401:130	285 424

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194 696
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3370м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	171 830
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:29:0030401:135	380 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490 020
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2630 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:29:0030401:137	605 495
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:146	404 733
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 750 м по направлению на юго-запад от ориентира.с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:29:0030401:148	244 268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1850 м по направлению на юг от ориентира с. Юрлово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок № 58.	50:29:0030401:159	290 055
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область. Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:475	386 524
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, р-н Воскресенский	50:29:0030401:476	941 122

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:11	1 366 743
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:12	1 859 326
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Городищи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0017	204 542
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городищи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0018	131 158
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городищи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050210:1127	571 209
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Городищи, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050210:26	250 261
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами	50:29:0030402:0053	343 610

№ 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	835 257
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. Грецкая, 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	781 039
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	865 945

№ 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 (местоположение) 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 «[illegible]»
Генеральный директор	Генеральный директор
Е.А. Лазунина	М.Н. Пучков

Договор № СЗР-КС/13
аренды земельных участков
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ____ листов

Арендодатель
ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Лаутина Е.А.

Арендатор
АО «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор

6. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и заверения печатями [illegible] экземпляры приложениями к Договору.

7. Сделано настоящее в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по [illegible] для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Приложения:

8.1. Акт возврата земельного участка;

8.2. Акт приема-передачи земельных участков.

9. Подписи Сторон:

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	Генеральный директор
_____ / Е.А. Лаутина /	_____ / П.А. Трифонов /
М.П.	М.П.

Дополнительное соглашение № 14

к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 11 июля 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877550, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.3, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00077, выданную 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 № 1436-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5050001776, КПП 506070001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная 2а, м.13-1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Петра Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») 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 50:29:0050209:62, указанного в Приложении № 1 к Договору, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить 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	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Мурошкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, п/отд. Фединское	50:29:0050209:62	1 829 220

1.2. заключить Договор следующими, вновь образованными земельными участками:

№ 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, п/отд. Фединское	50:29:[illegible]	[illegible]
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, п/отд. Фединское	50:29:[illegible]	[illegible]

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 247 144 кв.м., кадастровый номер: 50:29:0050209:62, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, п/отд. Фединское, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, по передаче Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения и включением в Договор земельных участков, указанных в п. 1.2. Соглашения, по арендным платежам и начислениям (расчет Арендатора) будут находиться 51 (Восемьдесят один) земельный участок, общей площадью 32 302 271,00 (Тридцать два миллиона триста две тысячи двести семьдесят одна) кв.м.

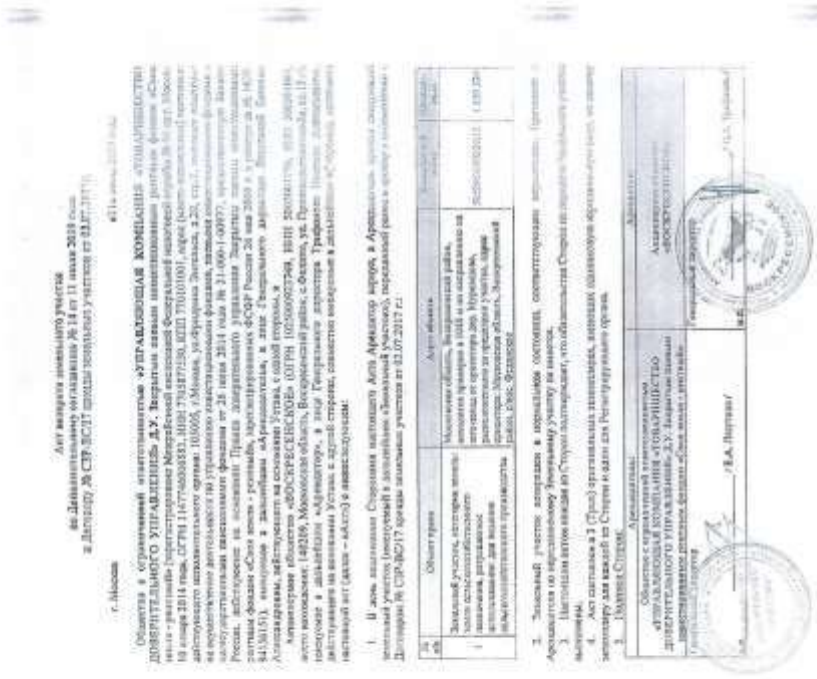
1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 120 [illegible],47 руб. (Сто тридцать тысяч пятьсот сорок шесть рублей 47 копеек), в том числе НДС (20%) – 21 707,75 (Двадцать одна тысяча семьсот семь рублей 75 копеек).

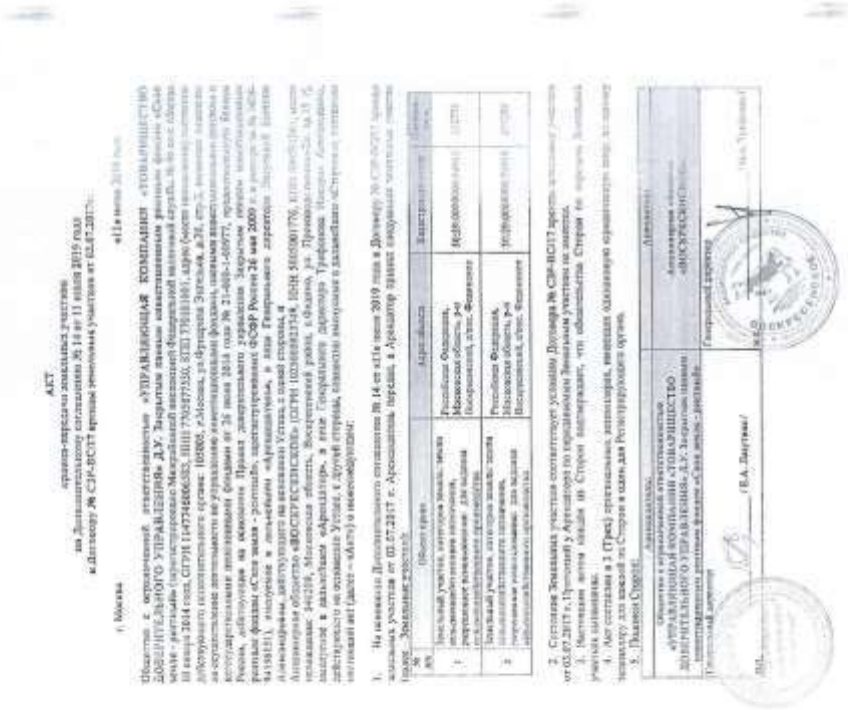
2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором в полном объеме, ежегодно, за периоды, в которых Арендатор принял у Арендодателя земельные участки по Акту приема-передачи земельных участков.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельные участки, указанные в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельных участков.

5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.





Договор № СЗР-РУС-ДА/18
аренды земельных участков

город Москва «01» марта 2018 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 Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Гаенко Любови Михайловны, 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 временное владение и пользование (аренду) 10 (Десять) **земельных участков**, общей площадью **3 448 937,00 (Три миллиона четыреста сорок восемь тысяч девятьсот тридцать семь) 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 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 приводит к нарушению, законов 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 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 неотделимые 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 основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры 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 настоящего Договора составляет 5 (Пять) лет 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. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или отказывать 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 органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»).

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

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **13 796,00 руб. (Тринадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копейки,** в том числе НДС (18%) – 2 104,47 руб. (Две тысячи сто четыре) рубля 47 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 исчисляется 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 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. беспрепятственно доступ 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, 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. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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:**

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. предоставить Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных 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 представить 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. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, 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 Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с 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 ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.5. 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;

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 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. Сторона, 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 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 письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

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

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

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты 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 «РусМолоко»
Место нахождения: 109005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006503 ИНН 7705877550, КПП 770101001 р/с 40 701 810 400 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	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 р/с 40702810[illegible]018692 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /А.Л. Федоров/	_____ / Л.М. Гаевко /

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

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

8.4.9. 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.

8.4.10. 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, удостоверенную 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 Регистрирующем органе в согласованный 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, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (наводнение, 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 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. 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 находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по правам Участков.

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. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

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

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	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. Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	370 887
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. Селковское, северо-восточная 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. Селковское, в районе д.Власово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	90304
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. Селковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223.	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. Селковское, в районе д.Власово, западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223.	307326
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.Тарбеевское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	788266
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.Чижы, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	736206
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	252004

Страница 5 из 6

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
			квартал 50:05:0020101	
9.	50:05:0020101:141	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.Сидорово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020101	207431
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.Селиково, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0100140	86548

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
м.п. /А.Л. Федоров/	м.п. /Л.М. Гаевая/

Страница 6 из 6

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

г. Москва «01» марта 2018 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 1147746006593, 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, предоставляемую 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 № 1438-94130151), 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 Гаевой 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 № СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее – «Участки»):

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0000318:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селиковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000318	370 587
2.	50:05:0000111:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селиковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0000111	476339
3.	50:05:0000000:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селиковское, в районе д.Волково, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	86984
4.	50:05:0000223:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селиковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0000223	110932
5.	50:05:0000223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селиковское, в районе д.Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0000223	307520
6.	50:05:0010110:45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе с.Тарбеево, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010110	768566
7.	50:05:0010110:48	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.Ивашково, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010110	791036
8.	50:05:0010143:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в	253064

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

город Москва «[illegible]» июня 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 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 инвестиционным фондом, 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 Лапутиной Евгении Александровны, 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 Гаевко Любови Михайловны, 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 временное владение и пользование (аренду) 8 (Восемь) земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 3 118 263 (Три миллиона сто восемнадцать тысяч двести шестьдесят три) кв.м., указанных в Приложении № 1 к Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент совершения 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 приведут к нарушению, законов 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 неотделимые 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 основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры 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. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана 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.

5. Арендная плата

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
[illegible]		использование: для ведения сельскохозяйственного производства	районе с.Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020345	
6.	50:05:0020333:141	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.Сапарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020333	207400
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.Селихово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0100140	86348

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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

Реквизиты 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 «РусМолоко»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810500000000040 в ПАО РОСБАНК, к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	ОГРН 1117746313143, ИНН 7706737933, КПП 506201001 Место нахождения: 141335, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная д.36 Почтовый адрес: пос. Новолетово, д. 14, Ленинский район, Московская область, 143881 р/с 40702810[illegible] в [illegible] «Сбербанк», Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Генеральный директор /А.Л.Федоро[illegible]	Генеральный директор /Л.М. Гаевко /

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (наводнение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в односторонним 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 Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе нетоварным улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

8.6. В случае, если в результате проверок органами государственной власти деятельность 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 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 Договору, если такое невыполнение 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. Сторона, 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 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. Заключительные положения

11.1. Все приложения, изменения 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 отдавать арендные права в залог.

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

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

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

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 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 момента передачи Участков по Акту приема-передачи 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 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 в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно и/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. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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. **Арендодатель 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, информацию;

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. известить Арендодателя в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием 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 и/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 разрешенным использованием, 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. сохранить 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 направить 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.

6.5. 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.

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 прилагается:

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

12. Реквизиты 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 «РусМолоко»**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606583 ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	Место нахождения: Россия, 141335, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная, д. 36 ОГРН: 1117746313145 ИНН: 7708737933, КПП: 506201001 р/с 40702810560120813001 в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810400000000555, БИК 044525555
Генеральный директор _____ /Е.А. Лапутина/ м.п.	Генеральный директор _____ /Тюмин Л.М./ м.п.

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Цена, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли 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: земли 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	20 371
3	Земельный участок, категория земель: земли 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	704 677
4	Земельный участок, категория земель: земли 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	28 995
5	Земельный участок, категория земель: земли 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: земли 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: земли 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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с/пос. Шеметовское, в р-не с.Никульское, центральная часть кад. кв. 50:05:0010526	50:05:0010526:131	831 391
			Итого:	3 158 263

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 «РусМолоко»**
Генеральный директор _____ /Е.А. Лапутина/ м.п.	Генеральный директор _____ /Тюмин Л.М./ м.п.

Акт приема-передачи земельных участков к Договору аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/19 от «22» июля 2019 г.

г. Москва «22» 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 Лапутиной 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: земли 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: земли 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: земли 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	704 975
4	Земельный участок, категория земель: земли 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: земли 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: земли 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	25 367
7	Земельный участок, категория земель: земли 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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сёло, Шеметовское, в реке с Никульское, центральная часть кад. кв. 50:05:0010320	50:05:0010320:153	811 391

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

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

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

«22» июля 2017 года

город 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 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 Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Ганжевого 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 временное владение и пользование (аренду) 40 (Сорок) земельных участков, общей площадью 10 256 143 (Шестьдесят 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 совершения Договора Участки принадлежат владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки передаются Арендатору по условиям 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 приводит к нарушению законов 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 на предмет передачи Участков в аренду.

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

1.7. Приемщиком Арендатором выполнены уступления паев собственниками 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 инвестиционным обществом Арендодателя, лицом и аффилированным обществом Арендодателя.

2. Стороны по предмету договора

2.1. Арендодатель дает 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 условию 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 согласию Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Сторона-инициатор продлевает действие Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление в пределах действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Сторону-инициатору письменное заявление о согласии или несогласии продлить Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Стороны 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 органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту аббревиатуру - «Регистрирующий орган»).

Страница 1 из 9

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору оплачивается Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **65 824,57 руб. (Шесть пять тысяч восемьсот четыре рубля 57 копейки)**, в том числе НДС (18%) – 9 919,00 руб. (Девять тысяч девятьсот девятнадцать) рублей.

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 (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 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 момента передачи Участков по Акту приема-передачи 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 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 в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно и/или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшающих качество Участков и приведению Участков к исходному состоянию 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. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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:**

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, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных 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 представить 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. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, 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. вместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора;

6.4.3. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/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 разрешенным использованием, 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. сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

6.4.7. не препятствовать доступу Арендодателя на территории Участков 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 (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, в лице:

– 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, зарегистрированного 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 Регистрирующем органе в согласованный 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, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (землетрясение, затопление и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих 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 по согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль запятая 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. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, полученный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

8.6. В случае, если в результате проверки признаки государственной власти деятельности Арендатора по Участкам, на Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму указанного штрафа в расходы, понесённые по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их, согласно полномочиям 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. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (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 по настоящему Договору 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 письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада 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 толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты 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 «МАРЬИНО»
Место нахождения: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006843 ИНН 7705875530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	ОГРН 1175007007207, ИНН 5042145946, КПП 504201001 Место нахождения: 141366, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Марьино, д.17, пом 2, ком 10
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/	Генеральный директор /А.В. Гонтовой/

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «01» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «01» 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	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4
50:05:0000000:537	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чижово, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	2 200 211
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	85 141
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	85 698
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.Скорино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	181 287
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. Сотниково, 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, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	2 787 000
50:05:0020110:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д.Скорино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	229 998

Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	5
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. Каменка, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	46 301
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. Каменка, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	117 837
50:05:0020207:3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Кремино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	21 161
50:05:0020214:10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Аверкиево, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	109 424
50:05:0020214:11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Аверкиево, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	45 891
50:05:0020214:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашково, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	200 725
50:05:0020215:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Аверкиево, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	39 018
50:05:0020216:3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юдино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	193 229
50:05:0020220:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашково, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020220	191 272
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. Чашково, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020220	24 420
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Юдино, [illegible]	[illegible]

Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	5
50:05:0030113:9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сопино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	295 263
50:05:0030113:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сопино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	46 116
50:05:0030118:5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сопино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030118	675 304
50:05:0030122:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сопино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	333 003
50:05:0030262:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Каменка, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030262	53 383
50:05:0030363:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Палочино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030363	484 414
50:05:0030365:5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сопино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030365	175 568
50:05:0130214:15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Берзуховское, юго-западная часть кадастр. 50:05:0130214	236 291
50:05:0130214:17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Берзуховское, юго-западная часть кадастр. 50:05:0130214	87 919
50:05:0130214:18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Берзуховское, южная часть кадастр. 50:05:0130214	65 680
50:05:0130219:21	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Берзуховское, восточная часть кадастр. 50:05:0130219	102 600
50:05:0130227:25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Берзуховское, западная часть кадастр. 50:05:0130227	24 800

Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4
50:05:0130212:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	984 039
50:05:0130216:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.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 Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	272 890
50:05:0130515:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130515	139 175
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.Коротаево, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	1 632 000
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.Чемасово, 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.Аверково, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	154 128
50:05:0010201:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пономарево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010201	88 109
50:05:0000262:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Кашино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000262	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. Сергиево, западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	1 612 832

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 м.п. /Е.А. Лапутина/	Генеральный директор м.п. /А.В. Талинский/

Договор № СЗР-МАМ-ДА/18
аренды земельного участка

город Москва «22» апреля 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью **«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»** (зарегистрирована 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 мая 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 Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель **Глава крестьянского фермерского хозяйства** (зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317500700041322, ИНН 504225429738) **Магомедов Адзы Магомедсаламович** (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаякент Каякентского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529109, выдан: ТП №5 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Мишутино, 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: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: **50:05:0130315:14**, 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 кад. кв. 50:05:0130315 (далее – Участок), принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». 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 приведут 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 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 имеется земельных и иных имущественных споров.

3. 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 орган, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано каких-либо обременений, ограничений или социальных требований по целевому использованию, за исключением указанных в Свидетельства о государственной регистрации права собственности на Участок.

4. Срок Договора

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

Договор № СЗР-МАМ-ДА/17
аренды земельных участков
Приложение к протоколу № ____ от ____

Арендодатель
ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Лазутина Е.А.

Арендатор
ООО «Мариенко»
Генеральный директор
Гаджиев А.А.

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой 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. 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 Регистрирующем органе.

4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору оплачиваются Арендодателем.

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 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 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 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 использованием 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, приведенных 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 и иным образом 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 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. Арендодатель обязан:

6.2.1. передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 3 (Трех) 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 надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. Договора представить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации 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. 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.

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. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, 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 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. Договора;

6.4.8. 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 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, или по одной из Сторон по выраженю 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 (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 устраняет совершенное 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 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.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 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 основанию, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем 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 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. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, ниспосланный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными 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 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 последнем осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

Договор № СР-МАМ-ДА/18
аренды земельного участка

Арендодатель	Арендатор
ООО «УК «ТДЗ» Генеральный директор	ИП Глава крестьянского фермерского хозяйства
Федоров А.Л.	Магомедов А.М.

АКТ
приема-передачи земельного участка
к Договору аренды земельного участка № СР-МАМ-ДА/18 от «01» марта 2018 г.

Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район «01» марта 2018 г.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (Зарегистрирован Московской областной федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 19 января 2014 года, ОГРН 1147746606183, ИНН 7703837350, КПП 770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, полномочия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июля 2011 года № 21-000-1-00597, зарегистрированный 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 № 1318-94783151, 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 Магомедов Алан Магомедович, ОГРНИП: 317774600001122, ИНН: 504234297381, Магомедов Алан Магомедович (паспорт гражданина РФ серия 46 11 529199, выдан ТП № 7 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. Мишутино, дом 175), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт (далее по тексту – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № СР-МАМ-ДА/18 от «01» марта 2018 г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 50:05:0130115:14, общей площадью 175 172 (сто семьдесят пять тысяч сто семьдесят два) кв.м., адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Хотьковское, западная часть пос. кв. 30:05:130115 (далее – Земельный участок).

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящий акт составлен по Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

4. Настоящий Акт составлен в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства Магомедов Алан Магомедович
Генеральный директор _____ /А.Л. Федоров	_____ /А.М. Магомедов

Договор № СЗР-КПГ-ДА/16
аренды земельного участка

город Москва 23 августа 2016 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 Некрасовой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Киреев Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Беломерский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «**Арендатор**», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) земельный участок общей площадью **619 870** кв.м., с кадастровым номером **50:29:0000000:50582**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030308, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем 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 приведут к нарушению 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 по 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 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 имеется земельных и иных имущественных споров.

3. 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 – «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано каких-либо обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации прав собственности на Участок.

4. Срок договора

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 соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой 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 настоящий 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 в 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 осуществляются Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **1 335,35 (Одна тысяча триста тридцать пять) рублей 35 копеек**, в том числе НДС (18%) – 203,70 (Двести три) рубля 70 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 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 соглашению 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 начисляется с даты передачи 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 в 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. беспрепятственного доступа на Участок, с целью контроля за использованием 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. продавать, передавать в ипотеку и иным образом распоряжаться Участком;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию Участка 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:

6.2.1. передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 3 (Трех) 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 надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора представить 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 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. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, 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 в трехдневный срок направить 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;

– оплаченную квитанцию 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 самого Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный 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 приведению 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 ненадлежащим использованием Арендатором Участка, 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/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 (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 устраняет совершенное 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 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, происходящих 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 предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в установленном действующим законодательство 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 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 Арендодателем.

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 находящемуся на Участке имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными 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 расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их последним осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ПИФ 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. Сторона, 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 предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

10. Согласие 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» – далее «Закон»):

10.1. Настоящим Покупатель (именуемый) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора Субъект персональных данных», подтверждает Обществу с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ОГРН 0777446832384, адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2), в том числе действующему в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондами, согласие на закрытие и предоставление права обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных настоящим Согласием на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заполнения анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента контрагента)) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональные данные, указанных в той 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 нижеследующие:

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 конфиденциальной информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязано предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», 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 с 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. настоящего Договора, путем направления в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв данного Согласия 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».

С момента получения отзыва настоящего Согласия Общество с ограниченной ответственност «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязуется случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных дан уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанн отзыва.

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии):

10.9. Настоящее Согласие является частью настоящего Договора.

11. Разрешение споров

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

11.2. Все разногласия и спорные вопросы, не урегулированные Сторонами путем переговоров, передают на рассмотрение в судебные органы в соответствии с действующим законодательством.

12. Заключительные положения

12.1. Все приложения, изменения и дополнения к настоящему Договору, подписанные Сторонам являются его неотъемлемой частью.

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если с совершены в письменной форме и зарегистрированы в установленном законом порядке.

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

12.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

12.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйствен товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив.

12.6. Арендодатель вправе уступить права и обязанности по настоящему Договору третьему лицу (лиц без согласия Арендатора.

12.7. Настоящий Договор регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательств Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющ одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, мес рождения: дер.Кириллово Земетчинского р- Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 735230, выдан: Виноградовским ГО Воскресенского района Московской области, да выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-01 зарегистрирован по адресу: Московская облас Воскресенский район, пос. Бедняжский, ул. 50 л Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____/Н.Ю. Некрасова/ м.п.	_____/П.Г. Кирсано

Арендодатель

ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Некрасова Н.Ю.

Арендатор

Кирсанов Петр Григорьевич

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Договор аренды

50-50-01/501/2011-605/2016 0412/2

Договор № СЗР-ГДК-ДА/16
аренды земельного участка

город Москва «04» ноября 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжин Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746882384, 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 ФСФР 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 Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Гелясимов Дмитрий Константинович** (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10), именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) земельный участок общей площадью **1 166 851** кв.м., с кадастровым номером **50:05:0020110:8**, категории земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бер, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110, 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 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-05/056/2009-307 (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем 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 приведут к нарушению 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 существуют 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 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 имеется земельных и иных имущественных споров.

3. 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 - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано каких-либо обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Участок.

АКТ
приема-передачи земельного участка
к Договору аренды земельного участка № СЗР-КПГ-ДА/16 от «23» августа 2016

г. Москва «23» августа

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фонд земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место на постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельс строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 г 000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного у Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрирован России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем **«Арендодателя** Генерального директора Некрасовой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной с

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кириллово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражд 46 06 735230, выдан: Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дат 15.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воск район, пос. Белозерский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующе

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-КПГ-ДА/16 от «23» авг 2016г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью **619** кадастровым номером **50:29:0000000:50582**, категория земель: земли сельскохозяйственного н разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: М область, Воскресенский район, вблизи д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кад квартала 50:29:0030308 (далее – «Участок»).

2. Состояние Участка соответствует условиям Договора. Арендатор осмотрел Участок и претензий к Арендодателю по передаваемому Участку.

3. Настоящим Актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передач выполнены полностью.

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юри силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

5. **Реквизиты и подписи Сторон**

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 г рождения: дер.Кириллово Земетчинско Пензенской обл., паспорт гражданина Р 735230, выдан: Виноградовским Воскресенского района Московской обл выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения зарегистрирован по адресу: Московская Воскресенский район, пос. Белозерский, у Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор /Н.Ю. Некрасова/ М.П.	М.П. /П.Г.

Формула успеха

4. Срок договора

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

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой 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 настоящий 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. 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. 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 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 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 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 Участок, с целью контроля за использованием 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 выполнять 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. продавать, передавать в ипотеку Участок;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию Участка в соответствии с условиями настоящего Договора;

6.1.9. в письменном виде указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи в 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 (Трех) 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 дальнейшего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора

представить 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, а т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, 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 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;
- оплаченную квитанцию 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 самого Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный 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 приведению 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 ненадлежащим использованием Арендатором Участка, 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/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, вступающего основании расторжения/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 в судебном порядке в случаях, когда Арендатор:

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет совершенные 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 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 (землетрясение, наводнение и т.п.) в 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 предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основанию, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в установленном действующим законодательством порядке.

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 Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящемуся на Участке имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными 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 расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления 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. Сторона, 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 предложению одной 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» – далее «Закон»):

10.1. Настоящим Арендатор (именуемый в дальнейшем по тексту раздела 10 Договора «Субъект персональных данных»), подтверждает Обществу с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (ОГРН 5077746882384, адрес местонахождения: Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А), в том числе действующему в качестве доверительного управляющего паевыми инвестиционными фондами, согласие на раскрытие и предоставление права обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных в настоящем Согласии на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заполнения Анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента (контрагента)) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональных данные, 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, имеющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязано предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами 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», 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.

Новицкий О.А.

АКТ
приема-передачи земельного участка
к Договору аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «06» июля 2016 г.

г. Москва «06» июля 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющем 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 ФСФР 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 Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Гелясимов Дмитрий Константинович** (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. 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 «06» июля 2016г. 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 переданному Участку.

3. Настоящим Актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Участка 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	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Гелясимов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810022000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор м.п. /Е.В. Кравченко/	/Д.К. Гелясимов/

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 о 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 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 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 качестве вклада 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 подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Один) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Гелясимов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810022000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор м.п. /Е.В. Кравченко/	м.п. /Д.К. Гелясимов/

Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

город Москва «01» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ, 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 26, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00077, 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 № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025006923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Поповское), 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 нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) **84 (Восемьдесят четыре) земельных участка**, общей площадью **32 788 926,64** (Тридцать два миллиона **семьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать шесть и 64/100**) **кв.м.**, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - **Участки**), **для нуждов сельскохозяйственного производства.**

1.2. На момент совершения 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 по 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 приводит к нарушению, законов 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 неотделимые 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 основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры 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 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. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) 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 невыполненными в дате его окончания.

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

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

5. Арендная плата

5.1. Размер **ежемесячной** арендной платы составляет **131 155,71 руб.** (Сто **тридцать** один тысяча сто пятьдесят пять рублей 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, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды начисляется 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 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 момента передачи Участков по Акту приема-передачи 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 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 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 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, 7.3 Договора.

6.1.7. продавать, передавать в ипотеку, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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:**

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, информацию;

6.2.5. в течение 10 (Десять) календарных 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 представить 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. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, 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 Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с 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 ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, а 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 письменное уведомление об этом.

6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 2 (Трех) дней со для 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, удостоверенную 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 Регистрирующем органе в согласованный 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, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (землетрясение, цунами, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, происходящих 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 со согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятых) 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. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожность.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

8.6. В случае, если в результате проверок 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 последнем 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. Сторона, 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 аренды.

10. Разрешение спора

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору 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 письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и общества 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 Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	**Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606583 ИНН 7705877520, КПП 770101001 р/с 40 [illegible] 000 008 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, д.Новинки ОГРН 1025000923749, ИНН 5003[illegible] КПП 500501001 р/с 40[illegible]78 в ф-[illegible] (ПАО) в г. Москве к/с [illegible] БИК 044525576
Генеральный директор _____ /Е.А. Лапутина/ М.П.	Генеральный директор _____ / М.П. Ларионов /

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 подлежит 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. Плаксинино, 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. Плаксинино. 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, Ряжский область, сельское поселение Ульянинское, 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 в угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее пос. Приозерный.	50:24:0010409:45	331 901
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, ориентир д. Астшинино.	50:24:0080103:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Астшинино	50:24:0080103:9	268 426

Страница 1 из 13

№ 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.Лопаково, 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.Хотячи	50:24:0080212:16	419 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотячи.	50:24:0080212:17	208 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотячи	50:24:0080212:194	50 406

№ 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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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.Хотячи	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. Хотячи.	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	50:24:0080212:203	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. Слободищи	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. Хотячи.	50:24:0080213:19	68 110

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободище.	50:24:0080213:20	32 027
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище.	50:24:0080213:24	147 886
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:453	33 383
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:454	143 835
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:455	49 965
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:459	70 825
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20 034
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36 986
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 35	50:29:0030108:110	86 755
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 430 м по направлению на запад от ориентира д.Цибино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030213:16	241 451
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0030214:28	290 397
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1400 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за	50:29:0030214:40	402 232

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства	пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 15		
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 360 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 650 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0030214:49	710 931
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 810 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 69	50:29:0030401:101	190 815
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 980 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:103	288 543
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1260 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 850
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1250 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	271 310
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0030401:123	336 958
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 3500 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2140 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 79	50:29:0030401:130	285 424

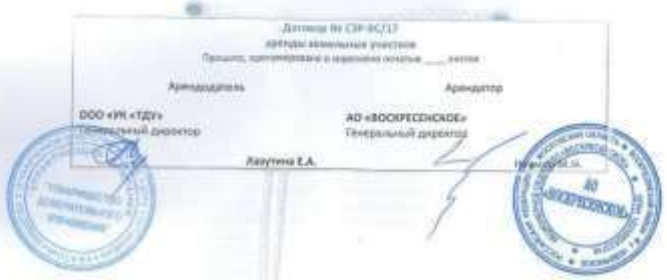
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0030401:131	194 696
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3370м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	171 830
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:29:0030401:135	380 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1050м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0030401:136	490 020
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2630 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:29:0030401:137	605 495
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:148	404 731
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 750 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:29:0030401:148	244 268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1850 м по направлению на юг от ориентира с. Юрасово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок № 58.	50:29:0030401:159	290 035
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:475	386 524
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, р-н Воскресенский	50:29:0030401:476	941 122

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 375 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:11	1 366 743
65	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050209:12	1 859 326
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 530м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0017	204 542
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 295м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0018	131 158
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 645м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское	50:29:0050210:0025	297 511
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Фединское.	50:29:0050210:1127	571 209
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 945 м. по направлению на юг от ориентира д.Городище, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:29:0050210:26	250 261
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1135 м по направлению на северо-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами	50:29:0030402:0053	243 819

№ 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. Грецкая, 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

№ 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 (местоположение) объекта: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарудненское	50:34:0020101:180	734 904
			Итого:	22 788 926,64

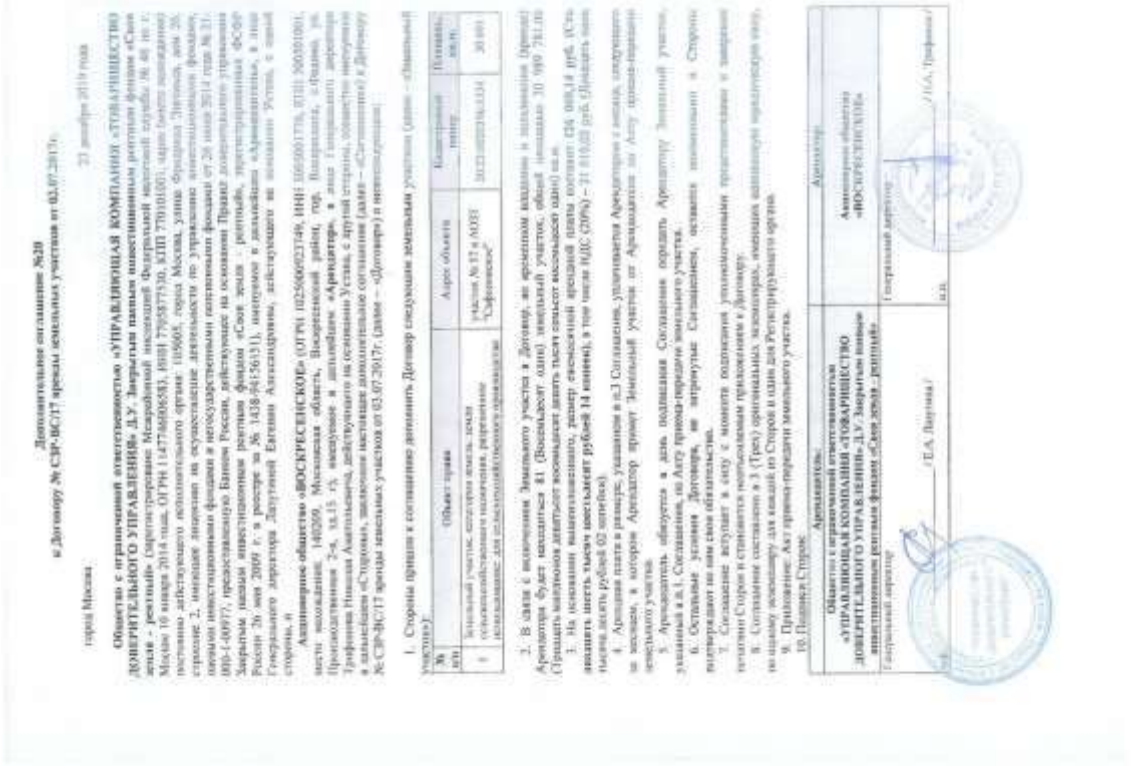
Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «[illegible]»
Генеральный директор	Генеральный директор
Е.А. Лазучина	М.Н. Нерянов



Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью ____ листов

Арендодатель
ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Лаутина Е.А.

Арендатор
АО «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор



Дополнительное соглашение №20
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 23 декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (Зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 июня 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705837530, КПП 770501001, адрес юридического постоянно действующего исполнительного органа: 119605, город Москва, улица Фрунзенская Набережная, 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 № 21-000-12-00077, 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 Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025006023749, ИНН 5060001778, ОГРН 9050501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Бронницы, с.Ивановское, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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 – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор следующим земельным участком (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 производства	участок № 17 в АОЗТ "Софроновское"	50:23:0080216:1334	30 000

2. В связи с включением Земельного участка в Договор, на временном владении и пользовании Арендатора будет находиться 81 (Восемьдесят один) земельный участок, общей площадью 30 990 751,10 (Тридцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч семьсот пятьдесят один) кв.м.

3. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 124 000,14 руб. (Сто двадцать четыре тысячи шестьдесят рублей 14 копеек), в том числе НДС (20%) – 21 010,02 руб. (Двадцать одна тысяча десять рублей 02 копейки).

4. Арендная плата в размере, указанном в п.3 Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, следующим за месяцем, в котором Арендатор принял Земельный участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1 Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

6. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, оставаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и заверяется печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

8. Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

9. Приложение: Акт приема-передачи земельного участка.

10. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
М.П. / Е.А. Лаутина /	М.П. / Н.А. Трифонов /

АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 20 от 23 декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 23 декабря 2019 года

Обществе с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877550, 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 № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5003001776, КПП 500301001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, с.Федино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 20 от 23 декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020706:1334	30 000

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.
3. 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. Подписи Сторон:

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. Лапутина /	Генеральный директор м.п. _____ / Н.А. Трифонов /

Дополнительное соглашение № 19
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва — декабря 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, представляемое 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 Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005011330, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, с/форма, ул. Производственная 2-4, зд.15 г), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трефилова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») 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 50:34:0000000:21559, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить 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 сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21559	704 904

1.2. дополнить Договор следующим, вновь 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	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21657	634 904

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 30 000 кв.м., кадастровый номер **50:34:0000000:21657**, 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 исключением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения и дополнением Договора земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, во временном владении и пользовании (аренде) Арендатора будут находиться **80 (Восемьдесят) земельных участков**, общей площадью 38 959 000,00 (Тридцать восемь миллионов девятьсот пятьдесят девять тысяч девяносто) кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 128 535,29 руб. (Сто **двадцать пять тысяч девятьсот тридцать пять рублей 29 копеек), в том числе** НДС (20%) – 20 589,22 (Двадцать тысяч девятьсот восемьдесят девять рублей 22 копейки).

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, следующим за месяцем, в котором Арендатор принял, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок по Арендодателю по Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель 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 уполномоченными представителями и заверения печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

7. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Приложения:

8.1. Акт возврата земельного участка;

9.2. Акт приема-передачи земельного участка.

9. Подписи Сторон:

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. Лапутина /	Генеральный директор _____ / Н.А. Трефилов / М.П.

АКТ
приема-передачи земельного участка

по Дополнительному соглашению № 19 от «02» декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва «02» декабря 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Залутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пр. Воскресенск, г.Ведено, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 19 от «02» 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 производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	684 984

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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

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 / М.П.	Генеральный директор _____ / Н.А. Трофимов / М.П.

Акт возврата земельного участка

по Дополнительному соглашению № 19 от «02» декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва «02» декабря 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Залутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пр. Воскресенск, г.Ведено, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, 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 (именуемый 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 производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:34:0000000:21658	684 984

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

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 / М.П.	Генеральный директор _____ / Н.А. Трофимов / М.П.

Формула успеха

8.1. Акт возврата земельного участка;
8.2. Акт приема-передачи земельного участка.
9. Подпись Сторон:

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 М.П. / Е.А. Лазутина /	Генеральный директор М.П. / Н.А. Трифонов /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области		
Принято государственная регистрация	Соглашение	
Дата регистрации	09.01.2020	
Номер регистрации	50:29:0030214:1257-50/001/2020-4	
Государственный регистратор прав	подпись М.П.	Лайкова И.А.

Дополнительное соглашение № 18
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 22 ноября 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пр. Воскресенск, д.Федино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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 – «Соглашение») 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 50:29:0030214:1158, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить 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 сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский, Российская Федерация, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1158	420 063

1.2. дополнить Договор следующим, вновь образованным земельным участком:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1257	646 125

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производств, общая площадь **23 892** кв.м., кадастровый номер: **50:29:0030214:1258**, 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 Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения и дополнением Договора земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, по временном владении и пользовании (аренде) Арендатора будут находиться **80 (Восемьдесят) земельных участков**, общей площадью 30 989 090,00 (Тридцать миллионов девятьсот восемьдесят девять тысяч девяносто) кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 126 857,33 руб. (Сто двадцать шесть тысяч восемьдесят семь рублей 33 копейки), в том числе НДС (20%) - 21 009,55 (Двадцать одна тысяча девять рублей 55 копеек).

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором каждый, следующий за месяцем, в котором Арендатор принял, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель 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 уполномоченными представителями и заверения печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

7. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

8. Приложения:

АКТ
приема-передачи земельного участка

по Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом **«Своя земля - рентный»** (зарегистрирован 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, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пр. Воскресенск, п.Фосфорит, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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») о нижеследующем:

1. По основании Дополнительного соглашения № 18 от «22» ноября 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, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский	50:29:0010214:1327	648 733

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 Стороны 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. Подписи Сторон:

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 / Н.А. Трифонов /

Акт возврата земельного участка

по Дополнительному соглашению № 18 от 22 ноября 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 22 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом **«Своя земля - рентный»** (зарегистрирован 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, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пр. Воскресенск, п.Фосфорит, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял свободный земельный участок (именуемый 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, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский, Российская Федерация, городское поселение Белоозерский	50:29:0010214:1328	630 000

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем нормативам. Претензий у Арендодателя по переданному Земельному участку не имеется.
3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Стороны 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. Подписи Сторон:

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 / Н.А. Трифонов /

Дополнительное соглашение № 17
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 20 октября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирован 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 28 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 Лагутиной Евгении Александровны, 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.Ямкино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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 – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению дополнить Договор следующим земельным участком (далее – «Земельный участок»):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	обл. Московская, р-н Ленинский, сельское поселение Новопетровское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:21:0020379:35	193 310

2. В связи с заключением Земельного участка в Договор, на временном владении и пользовании (аренде) Арендатора будут находиться 80 (Восемьдесят) земельных участков, общей площадью 31 012 192,00 (Тридцать один миллион двенадцать тысяч девятьсот восемьдесят два) кв.м.

3. На основании вышеизложенного, размер скорректированной арендной платы составит: 124 134,22 руб. (Сто тридцать одна тысяча пятьсот шестьдесят восемь рублей 58 копеек), в том числе НДС (20%) – 31 022,75 руб. (Двадцать одна тысяча девятьсот двадцать восемь рублей 10 копеек).

4. Арендная плата в размере, указанном в п.3 Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, следующего за месяцем, в котором Арендатор принял Земельный участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору Земельный участок, указанный в п.1. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

6. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

7. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и заверения печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

8. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и одно для Регистрирующего органа.

9. Приложение: Акт приема-передачи земельного участка.

10. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	**Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»**
Генеральный директор _____ / Е.А. Лагутина /	Генеральный директор _____ / Н.А. Трифонов /

Дополнительное соглашение № 14
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Лесутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Фелино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), 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 – «Соглашение») 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 50:29:0050209:12, указанного в Приложении № 1 к Договору, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора земельный участок:

№ п/п	Объект права	Адрес (местоположение)	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1040 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Мурсалово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, г.пос. Фелино	50:29:0050209:12	1 059 220

1.2. дополнить Договор следующими, новыми обременяемыми земельными участками:

№ 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, г.пос. Фелино	50:29:[illegible]	[illegible]
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, г.пос. Фелино	50:29:[illegible]	[illegible]

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 247 344 кв.м., кадастровый номер: 50:29:0050209:63, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, г.пос. Фелино, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, он передается Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка указанного в п. 1.1. Соглашения и включением Договора земельных участков, указанных в п. 1.2. Соглашения, по арендной плате между Арендодателем и Арендатором (пункт 4) Арендатор будет начислять 82 (Восемьдесят одну) земельный участок, общей площадью 24 692 474,00 (Двадцать два миллиона девяносто две тысячи шестьсот семьдесят одна) кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 120 344,07 руб. (Сто двадцать тысяч триста сорок четыре рубля 07 копеек), в том числе НДС (20%) – 20 057,71 (Двадцать тысяч пятьдесят семь рублей 71 копейка).

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, ежедневно за каждый, в которым Арендатор принял, указанные в п.1.2. Соглашения, земельные участки по Акту приема-передачи земельных участков.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п.1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельные участки, указанные в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельных участков.

5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 17 от «24» октября 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва «24» октября 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 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 Лесутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, пгт. Воскресенск, г.Фелино, ул. Производственная 2-я, зд.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 17 от «24» октября 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. (далее – «Договор») Арендодатель передает, а Арендатор принимает 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: выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала	50:27:0020317:[illegible]	195 333

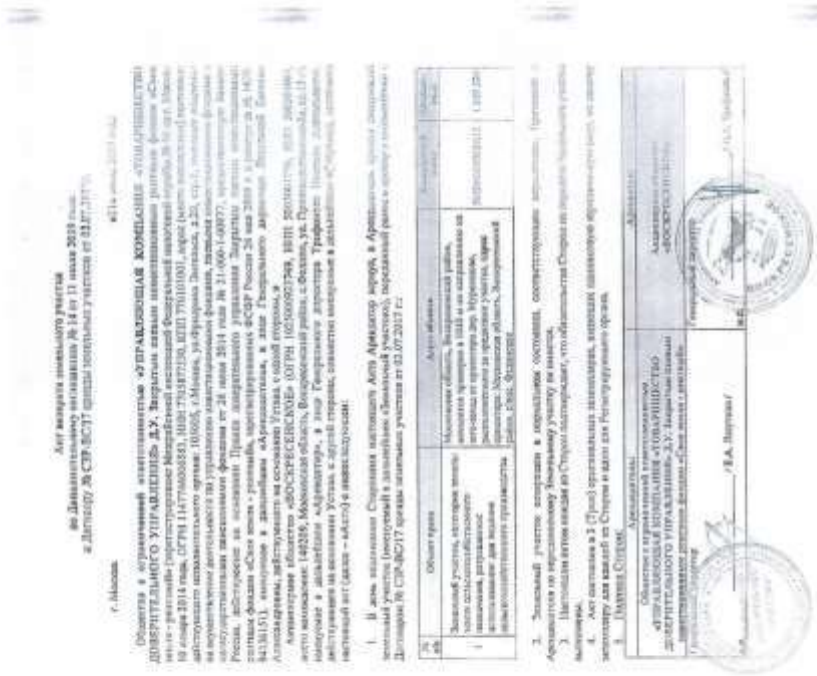
2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. 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. Подписи Сторон:

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. Лесутина / М.П.	Генеральный директор _____ / Н.А. Трифонов / М.П.



Дополнительное соглашение № 11
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. 8-21564

город 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 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, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-2, зд.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 № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») 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 50:29:0030214:48, указанного в Приложении № 1 к Договору, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить 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	участок находится примерно в 360 м по направлению на восток от ориентира д.Воронино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	337 218

1.2. дополнить Договор следующим, вновь 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	50:29:0030214:1175	277 218

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь **60 000 кв.м.**, кадастровый номер **50:29:0030214:1175**, 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 Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

1.4. Изложить п.1.1. Договора в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение 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 - Участок), для ведения сельскохозяйственного производства.».

1.5. Изложить п.5.1. Договора в следующей редакции:

«5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **120 548,59 руб.** (Сто двадцать тысяч пятьсот сорок восемь рублей 59 копеек), в том числе НДС (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 в месяц, следующий за месяцем, в котором Арендатор принял, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок от Арендодателя по Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Соглашения передать Арендодателю земельный участок, указанный в п. 1.1. Соглашения, по Акту возврата земельного участка.

4. Арендодатель 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 уполномоченными представителями и скрепления печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

АКТ
приема-передачи земельных участков
по Дополнительному соглашению № 14 от 11 июня 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

г. Москва «11» июня 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 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Федорова Андрея 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, с.Федино, ул. Производственная-2, зд.15 «г», именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трефонова Виктора 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» июня 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял 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, с/пос. Фединское	50:29:0030214:1175	60000
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:0030214:1174	277218

2. Состояние Земельных участков соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по переданным Земельным участкам не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельных участков выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

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	Генеральный директор
_____ / Е.А. Лаутина /	_____ / В.А. Трефонов /
М.П.	М.П.

Акт возврата земельного участка
по Дополнительному соглашению № 11 от «22» ноября 2018 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

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 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006582, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5060501776, КПП 506050001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-2, зд.13 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 № 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 (именуемый 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, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 300 м по направлению на восток от ориентира д.Бородково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:49	327,216

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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

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 М.П. / А.Л. Федоров/	Главный механик М.П. / С.В. Годун/

7. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
8. Приложения:
8.1. Акт возврата земельного участка;
8.2. Акт приема-передачи земельного участка.
9. Подписи Сторон:

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 М.П. / А.Л. Федоров/	Главный механик М.П. / С.В. Годун/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

Наименование документа, регистрация	**Дополнительного соглашения**	
Дата регистрации	**05.12.2018**	
Регистрационный номер	**50:29:0030214:1176-50/001/2018-4**	
Государственный регистратор прав	подпись, М.П.	**Парнова С.В.**

Дополнительное соглашение № 2
к договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельного участка от 23.08.2016 г.

город Москва «30» августа 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 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 Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения: 04.08.1960 года, место рождения: дер.Кириллово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Вяжгорадским 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-КПГ-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 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

6. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896030000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000272, БИК 44583272	пол – мужской, дата рождения: 04.08.1960 года, место рождения: дер.Кириллово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Вяжгорадским 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 тел. 8-926-464-55-77, [illegible]
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/	/П.Г. Кирсанов/

АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 11 от «22» ноября 2018 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

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 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, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.20, стр.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 Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005001776, КПП 500501001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-2, зд.15 г), именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице главного механика Голуна Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 838), 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-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

№ п/п	Объект аренды	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 Белозерский	50:29:0020214:1178	377 318

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

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 /А.Л. Федоров/	Главный механик /С.В. Голун/

Формула успеха

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года

город Москва «[illegible]» [illegible] 2018 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 Лазутиной Евгении Александровны, 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 Гаценко Любови Михайловны, 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 нижеследующем:

1. Стороны пришли к соглашению исключить из Договора земельные участки (далее – Земельные участки), указанные в Приложении № 1 к Договору:

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
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. Селковское, 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:

2.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) ***8 (Восемь) земельных участков, общей площадью 3 086 811,00 (Три миллиона восемьдесят шесть тысяч одиннадцать) кв.м.****, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее -* ***Участки****), для ведения сельскохозяйственного производства».*

2.2. Пункт 5.1. Договора изложить в следующей редакции:

«5.1. 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 копеек».

3. Арендная плата в размере, указанном в п.п. 2.2. настоящего Соглашения, уплачивается Арендатором с месяца, следующего за месяцем, когда Арендатор возвратит Земельные участки Арендодателю по Акту возврата земельных участков.

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г.

город Москва «26» 12 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 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 Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Геласимов Дмитрий Константинович** (дата рождения: 02.07.1973 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 124), именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- 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 тридцать 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 оплачиваются Арендатором.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
- Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Геласимов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 948 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1973 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 124
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/	/Д.К. Геласимов/

4. В связи с изменением в законодательстве с 01.01.2019 года Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 553,52 (Двенадцать тысяч пятьдесят три) рубля 52 копейки, в том числе НДС (20%) – 2 092,25 (Две тысячи девяносто два) рубля 25 копеек.

4. Арендатор обязуется в день подписания настоящего Соглашения передать Арендодателю Земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, по Акту возврата 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.

9. 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 «РусМолоко»
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/ м.п.	Генеральный директор /Л.М. Гаевая/ м.п.

Страница 2 из 5

Приложение
к Дополнительному соглашению № 1
от «19» мая 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 подлежит следующие земельные участки (далее – «Участки»):

8 (Восемь) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничения в использовании или ограничения прав 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. Селковское, 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. Селковское, 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, 50.05.2.168, 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. Селковское, в районе д. Новосно, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	99 504	
4	50:05:0090323:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д. Новосно,	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

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничения в использовании или ограничения права или обременения
1	2	3	4	5	6
		использование: для ведения сельскохозяйственного производства	западная часть кадастрового квартала 50:05:0000223.		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. Тарбеево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020510	788 388	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:309, Доверенность № 2-1019 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. Чинец, 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 Ярково-Тонны 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 Министерств 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	50:05:0020103:141	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. Сидорово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020103	207 428	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	РВИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничения 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. Сидорово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0100140	86 148	

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 м.п. /Е.А. Лягутина/	Генеральный директор м.п. /Л.М. Гасенко/

Страница 5 из 5

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № СЗР-МАМ-ДА/18 аренды земельного участка от 20.04.2018 г.

город Москва «30» января 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 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 № 1438-94156131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства (зарегистрирован Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317500700041322, ИНН 504225429738) **Магомедов Адам Магомедсаланович** (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаякент Каякентского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529109, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Минаулино, дом 175), **именуемый в дальнейшем «Арендатор»**, 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 шестнадцать рублей 95 копеек)**, в 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 прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачиваются Арендатором.
4. Соглашение составлено в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	**Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства Магомедов Адам Магомедсаланович**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583 ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101 810 000 000 000 256 БИК 044525256	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. Новокаякент Каякентского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529109, выдан: ТП №3 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Минаулино, дом 175
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/	Индивидуальный предприниматель Магомедов А.М. Магомедов

Дополнительное соглашение № 1
к договору № СЗР-КПГ-ДА/16 аренды земельных участков от 23.08.2016 г.

город Москва «14» 01 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 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 Лазутиной 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 Зонтичинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Вишеградовским 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-КПГ-ДА/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 установить 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич
/ Е.А. Лазутина/	/П.Г. Кирсанов/

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Примечание государственной регистрации	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	25.01.2019
Номер регистрации	50:29:0000000:50582-50/001/2019-1
Государственный регистратор прав	Пархина С.В.

Дополнительное соглашение № 1
к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г.

город Москва «29» марта 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 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 № 1438-94156171), именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Гелясимов Дмитрий Константинович** (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 773-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бер, д. 124), именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-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 **1 703,39** руб. (Одна тысяча **семьсот три рубля 39 копеек**), в том числе НДС (20%) – 283,90 руб. (Двести 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

6. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации **Гелясимов Дмитрий Константинович**
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 773-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бер, д. 124
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/	/Д.К. Гелясимов/

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 недвижимость (далее по тексту именуемый - «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 соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.2 Договора.

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (трех) 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), в том числе НДС (18%) – 381,36 (Триста восемьдесят один рубль 36 копеек), и включает в себя:

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, 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 (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 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 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 в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно и/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 Участком;

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения устные и письменные указания об устранении нарушений по использованию 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:

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

город Москва «[illegible]» мая 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 7705877550, 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 Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **Блохина Юлия Станиславовна** (дата рождения: 24.02.1976 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042322, выдан: ОВД «Басманный» паспортным столом №2 города Москвы, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирована по адресу: гор. Москва, ул. Спартаковская, д.2, кв. в/ч), именуемая 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), 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.Михайлово, 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», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-НГ № 593984, выданным 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 21.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-99/008/2009-086 (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 юго-восток от ориентира д.Ворщиново, 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-НГ № 593985, выданным 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 21.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-99/008/2009-087 (далее – Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участки передаются 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 приведут к нарушению, законов 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. 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 неотделимые 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 основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры 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.

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 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 Участков и надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 6.4.8. настоящего Договора представить 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 целевым назначением и разрешенным использованием, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. земле как природному объекту;

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные разделом 5 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, геодезические и другие специальные знаки, 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, определенного в п. 4.1. данного договора;

6.4.8. В течение 1 (Один) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участков, передать Арендатору документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

– копию 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 согласованный с Арендодателем день.

6.4.9. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно и/или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшающих качество Участков и приведению Участков 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 ненадлежащим использованием Арендатором Участков, 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/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 (Десять) 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 совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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 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 (наводнение, землетрясение и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих 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 установленного 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 Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе неотделимым улучшениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. 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 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 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 понимается обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Сторона, 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 аренды.

10. Согласие на обработку Арендодателем персональных данных (в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» – далее «Закон»):

10.1. Настоящим Арендатор (именуемый) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора «Субъект персональных данных», подтверждает Арендодателю, в том числе действующему в качестве доверительного управляющего паевыми инвестиционными фондами, согласие на раскрытие и предоставление прав обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных в настоящем Согласии на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заполнения Анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя 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 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, имеющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Арендодатель обязан предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами 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 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. настоящего Договора, путем направления Арендодателю письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен Арендодателю заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Арендодателя.

С момента получения отзыва настоящего Согласия 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 поступления указанного отзыва.

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных: +7 909 959 45 33.

10.8. Адрес электронной почты Субъекта персональных данных (при наличии): horsepegress@yandex.ru

10.9. Настоящее Согласие 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 отдавать арендные права в залог.

12.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или пайного 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 подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12.8. 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 Регистрирующего органа.

12.9. К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участков.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданка Российской Федерации Блохина Юлия Станиславовна
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583 ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256 БИК 044525256	дата рождения: 24.02.1976 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042322, выдан: ОВД «Басманный» паспортным столом №2 города Москвы, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирована по адресу: гор. Москва, ул. Спартаковская, д.2, кв. к/ч р/с 42 301 810 738 070 522 354 в МОСКОВСКИЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ Г.МОСКВА к/с 30 101 810 400 000 000 225, БИК 044525225
Генеральный директор _____ /Е.А. Лапутина/	_____ /Ю.С. Блохина/

Прошито, пронумеровано 3 (Три) листа

Генеральный директор
ООО «УК «ТДУ» Д.У. ЗПИФ
Рентный «Своя земля - рентный»
Е.А. Лапутина

Гражданка Российской Федерации
Блохина Юлия Станиславовна

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области
26.05.20
АРЕНДЫ
КУВИ-001/2017-
СЕВЕРОВА Е. В.

Кадастровый (или условный) номер	РВИ	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, д. Еремино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020207	21 191
50:05:0020214:10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Аленино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	100 439
50:05:0020214:11	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-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	63 831
50:05:0020214:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашово, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	204 725
50:05:0020215:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Аленино, западная часть кадастрового квартала 50:05:0020215	59 018
50:05:0020216:3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, д. Юшино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020216	383 329
50:05:0020226:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашово, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	195 275
50:05:0020226:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020226	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. Юшино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020228	67 487
50:05:0030113:3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	295 361
50:05:0030113:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, южная часть кадастрового квартала 50:05:0030113	46 116
50:05:0030118:5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030118	675 305
50:05:0030122:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030122	122 003
50:05:0030242:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Ежнино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0030242	32 383

Акт приема-передачи земельных участков
к Договору № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от 01.07.2017 г.

г. Москва «22» июня 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью **«УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»** (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006587, ИНН 7707872530, 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 № 21-000-1-00772, предоставленную Банком России, действующая на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94364511), именуемое **в дальнейшем «Арендодатель»**, в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество **с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО»**, именуемое **в дальнейшем «Арендатор»**, в лице Генерального директора Гаевского Алексея Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, в соответствии с условиями Договора № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от 01.07.2017г. следующие земельные участки (именуемые в дальнейшем «Земельные участки»):

Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
50:05:0000008:537	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Чашово, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	2 391 555
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	83 142
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	53 008
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.Отрино, западная часть кадастрового квартала 50:05:0020107	195 281
50:05:0020110:18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	24 332
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, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	2 703 493
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.Отрино, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020110	239 594
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. Ежнино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	46 340
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. Ежнино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020203	117 437

Кадастровый (или условный) номер	РФИ	Адрес	Площадь
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.Аладино, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	571 119
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. Пономо, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020201	89 000
50:05:0020242:7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Кашино, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020242	280 167
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. Сосково, западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	1 642 832

2. Состояние Земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по переданным 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 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.
5. Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
...ности с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО»
...нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом ...ение 2 1147746006383, ИНН 7701877230, КПП 770101001 р/с 40701810440000000 в ПАО РОСБАНК, к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	ОГРН 1175007007207, ИНН 5042145046, КПП 504201001 Место нахождения: 141366, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Марьино, д.17, стр.1, пом.10
...ельный директор _____ Ю.А. Лодугина	Генеральный директор _____ А.Д. Ганжинский
М.П.	М.П.

Кадастровый (или условный) номер	РФИ	Адрес	Площадь
50:05:0020:3:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Пономо, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020:3:2	444 420
50:05:0020:265:5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, в р-не д. Сосково, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020:265:5	175 968
50:05:0120214:15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	216 291
50:05:0120214:17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0120214	93 919
50:05:0120214:18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0120214	65 688
50:05:0120219:16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0120219	102 601
50:05:0130207:25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кадаа. 50:05:0130207	84 932
50:05:0130212:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, южная часть кад.кв. 50:05:0130212	869 023
50:05:0130216:5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, юго-восточная часть кад.кв. 50:05:0130216	42 799
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 Березняковское, юго-западная часть кад.кв. 50:05:0130221	272 690
50:05:0130315:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, западная часть кад.кв. 50:05:0130315	156 171
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.Фофаново, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000000	1 452 919
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.Чюково, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020214	239 021

Акт приема-передачи земельных участков
к Договору № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков
Прошито, пронумеровано и скреплено печатью 2 листов

Арендодатель
ООО «УК «ТДУ»
Генеральный директор
Лаутина Е.А.

Арендатор
ООО «Марьино»
Генеральный директор
Григорий А.Н.