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 № 363/25

об оценке рыночной стоимости земельного участка для сельскохозяйственного производства, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»

Дата оценки: 25.09.2025 г.

Дата составления отчета: 25.09.2025 г.

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

Исполнитель: ООО «КГФУ»

Москва 2025

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 26/25 от 25.09.2025 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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030401:3115, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность.

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 50:29:0030401:3115	Не применялся	Не применялся	4 421 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

4 421 000 (Четыре миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не облагается НДС[1]

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 № 26/25 от 25.09.2025 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 25.08.2015 г. № 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	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030401:3115, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
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	25.09.2025 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	25.09.2025 г. – 25.09.2025 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: info@kgfu.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/776/50043/25 от 15 января 2025 г., период страхования с 04 февраля 2025 г. по 03 февраля 2026 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/776/50041/25 от 15 января 2025 г., период страхования с 04 февраля 2025 г. по 03 февраля 2026 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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030401:3115, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

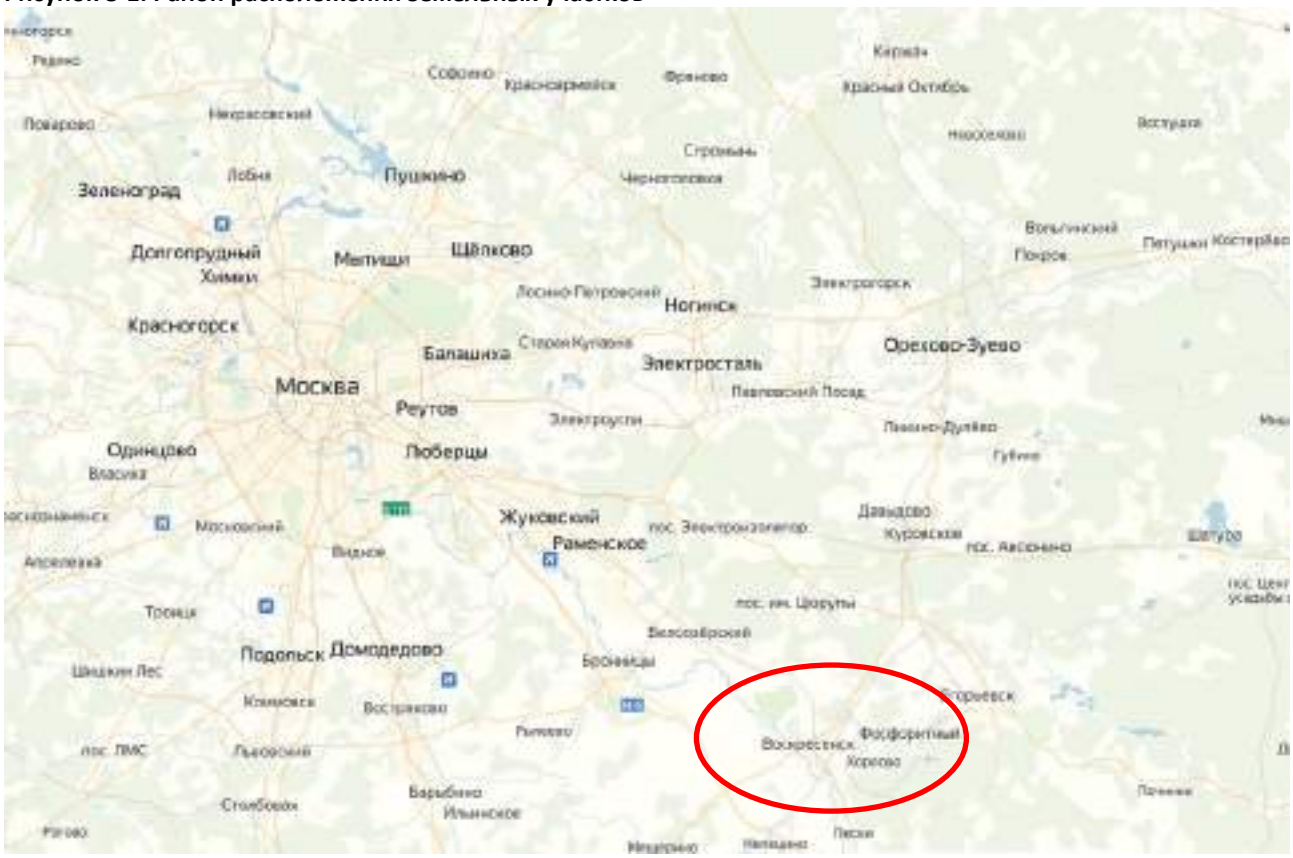
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Российская Федерация, городской округ Воскресенск	50:29:0030401:3115	354906

Источник: составлено Оценщиком

8.2. Описание местоположения Объекта оценки

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



Источник: Яндекс 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.

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

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

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

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

Площадь района составляет 812,48 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

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
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление, аренда
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	57 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/
Количественные и качественные характеристики элементов, входящего 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	Объект оценки	Наименование документа
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 27.03.2024 г.

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

Основные экономические показатели России (по данным Росстата)

Представлены наиболее значимые макроэкономические показатели, прямо или косвенно характеризующие состояние, динамику и перспективу экономики в целом, ключевых отраслей, доходы и задолженности по кредитам банков населения и бизнеса, влияющие на рынок недвижимости в Российской

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

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховых)		-1,0	+6,1	+7,3
3.	Инвестиции в осн. капитал (3/4 2024 г – 24,0 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+10,5	+8,6

№		23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6
6.	Продукция сельского хозяйства – 8,9 трлн руб.	+0,2	-3,2
7.	Строительство (объём СМР) – 14,22 трлн. руб.	+9,0	+2,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий 170,8 млн. кв.м.		
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 132,4 млн. кв.м.	+7,5	+0,7
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 527,9 млрд. пасс- км.	+12,8	+6,3
10.	Грузооборот транспорта – 5,574 трлн. т-км.	-0,6	+0,4
11.	Оборот розничной торговли – 55,6 трлн. руб.	+6,4	+7,2
12.	Объем платных услуг населению – 17,21 трлн. руб.	+6,9	+3,3
13.	Оборот общественного питания – 3,44 трлн. руб.	+13,9	+9,0
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+12,1
	- потребительская	+5,9	+9,5

		23/22г., %	Янв-ноябрь 24/23, %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная (ноябрь - 86 399 руб.)	+14,1	+16,8
	- реальная (исключая инфляцию)	+7,2	+7,3

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
21.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 10.02.2025	61,91	85,75	97,28
23.	Нефть Brent на 10.02.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	75,63

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему международных расчетов привела, с одной стороны, к развитию и росту экспортно-ориентированных добывающих отраслей экономики, к поступлению на внутренний рынок широкого ассортимента импортных товаров и продовольствия, с другой - к разрушению хозяйственных связей отечественных предприятий и разорению ключевых, технологически и технически сложных отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и к значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей. Вследствие этого, экономика страны стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения, а госбюджет и исполнение социальных обязательств и программ – от внешних рынков сбыта сырья и энергоресурсов. В результате, типичные для экономики Запада финансово-экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия, оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что в очередной раз потребовало изменения экономических связей и логистики, вызвало сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов бизнеса и населения, падение и нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу импортозамещения и переориентации рынков сбыта и поставок. Такие изменения отраслевой структуры в условиях нарастания международной напряженности и конфликтов в целом положительно влияют на перспективу Российской экономики: снижают внешние риски, повышают стимулы предприятий импортозамещающих отраслей, развивают отечественное производство, услуги, финансовую и банковскую сферы, ориентируют образование и науку на развитие собственной экономики. В результате, как видим, в течение 2023-2024 гг. макроэкономические показатели России улучшались. Растет промышленное производство (пищевое, машиностроение, автомобилестроение, судостроение, станкостроение – Росстат стр. 28), наблюдается рост продукции электроники, мебели и одежды, продуктов и услуг ИТ-отрасли, 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 выразилось в поддержании потребительского спроса и товарообороте. Всё это прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста, что выразилось в росте ВВП. Однако, сохранились и отрицательные показатели: обесценивание рубля, высокая инфляция и задолженности перед банками. Снижение курса рубля ведет 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. Как результат, снизились физические объемы импорта, растут цены импортных товаров, комплектующих для отечественного производства. Из-за роста издержек и себестоимости производства возросла промышленная инфляция, растут задолженности бизнеса, остаются низкими рентабельность и доходы. Рост промышленной инфляции влечет за собой рост потребительских цен. 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.

Источники: 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf, 2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/, 3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/, 4. https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=l, Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 11.02.2025 года.[4]

4 https://statrielt.ru/downloads/2025-2.pdf

9.1. 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 9.1-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.2. 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%).

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

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/

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.

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

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.

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, Минске, 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/

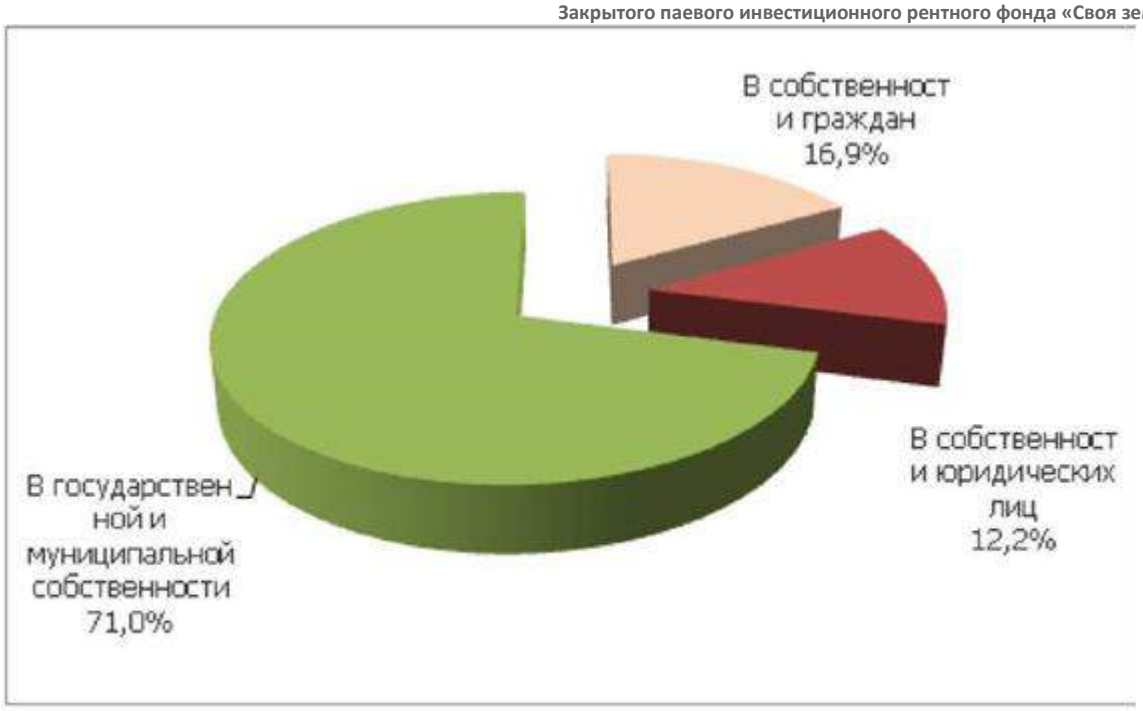


Рисунок 1. Структура земельного фонда Московской области по формам собственности, %

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.

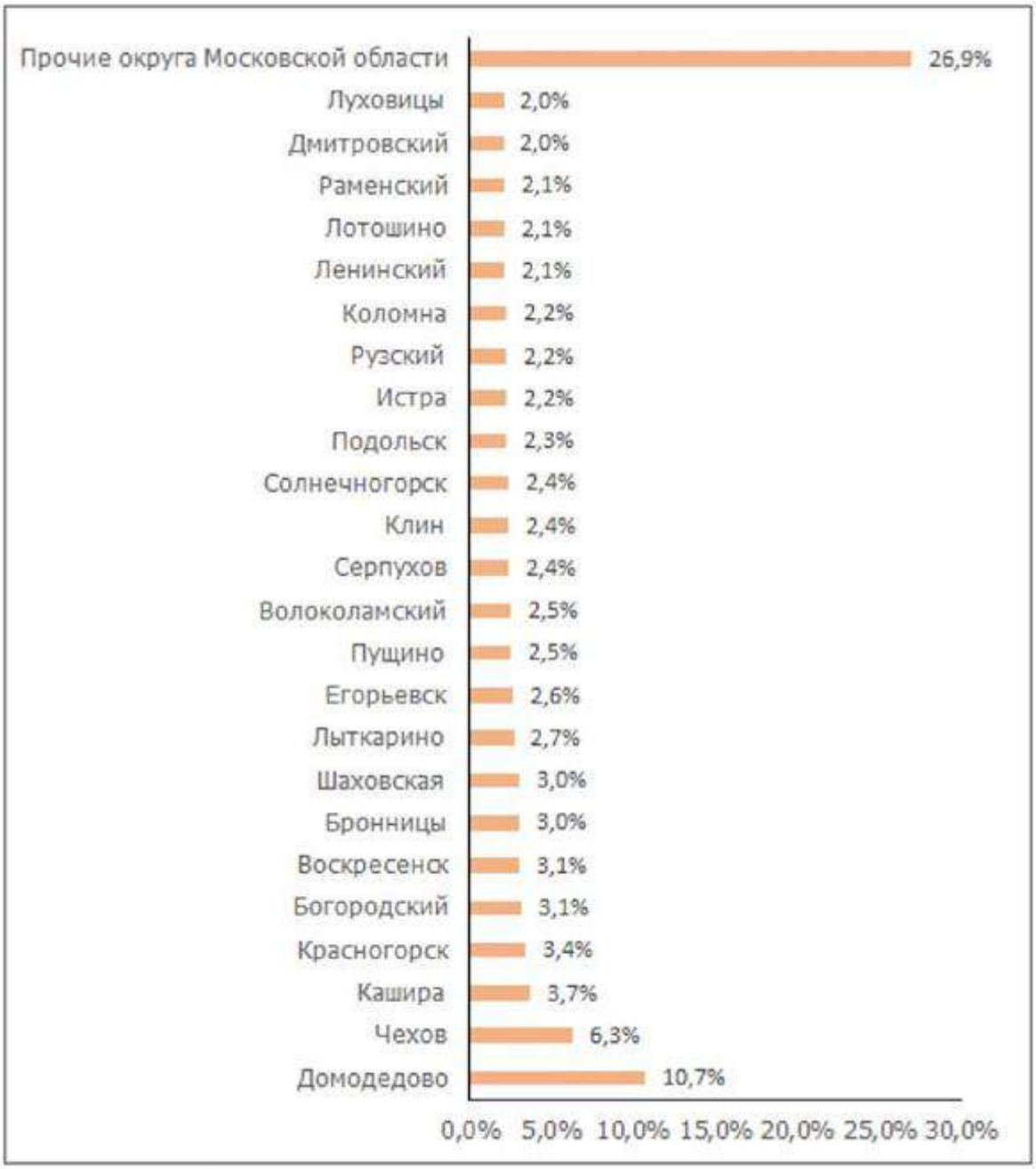


Рисунок 3. Структура рынка предложения купли-продажи земель населенных пунктов Московской области по местоположению, %

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.

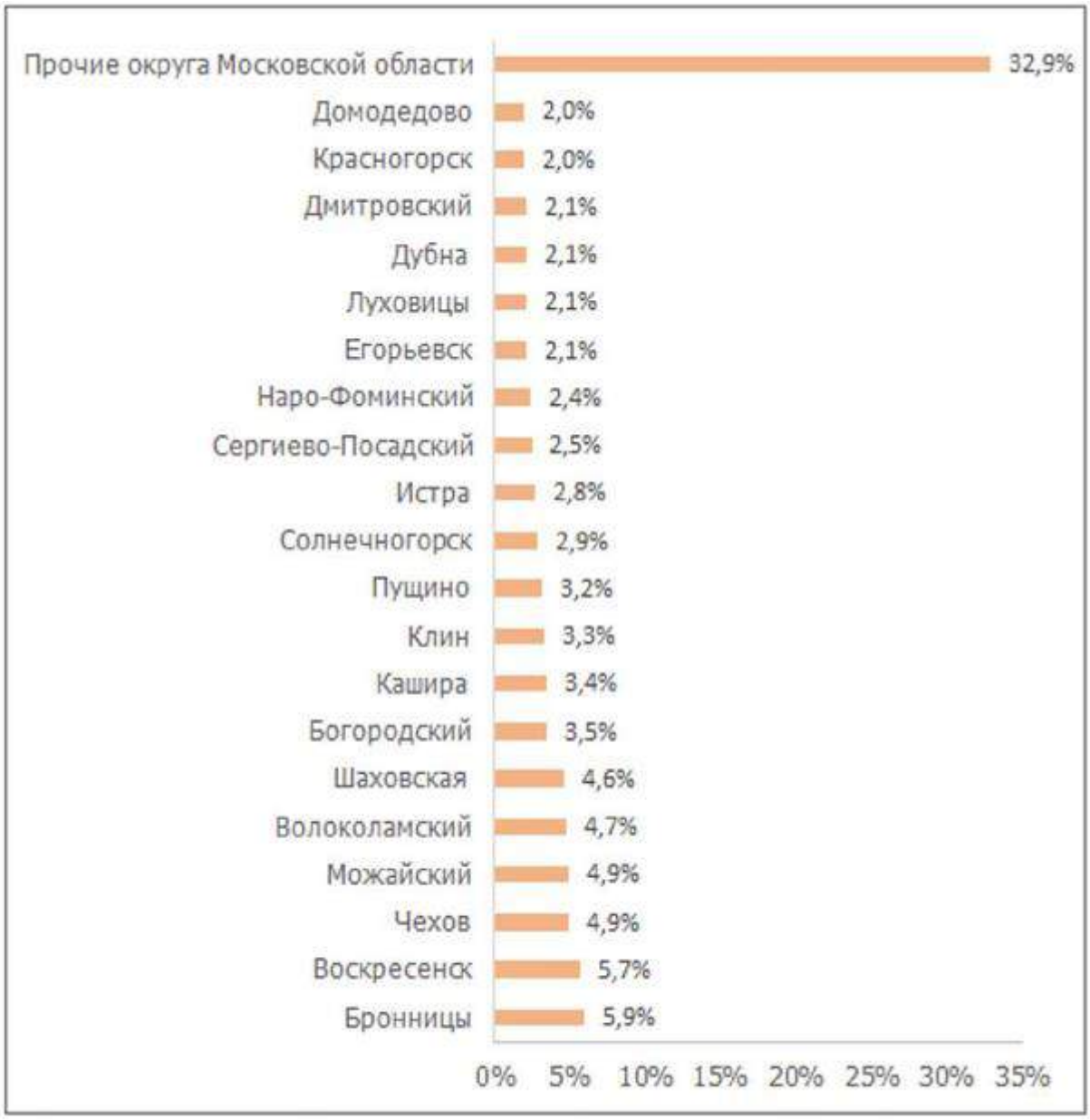


Рисунок 4. Структура рынка предложения купли-продажи земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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.

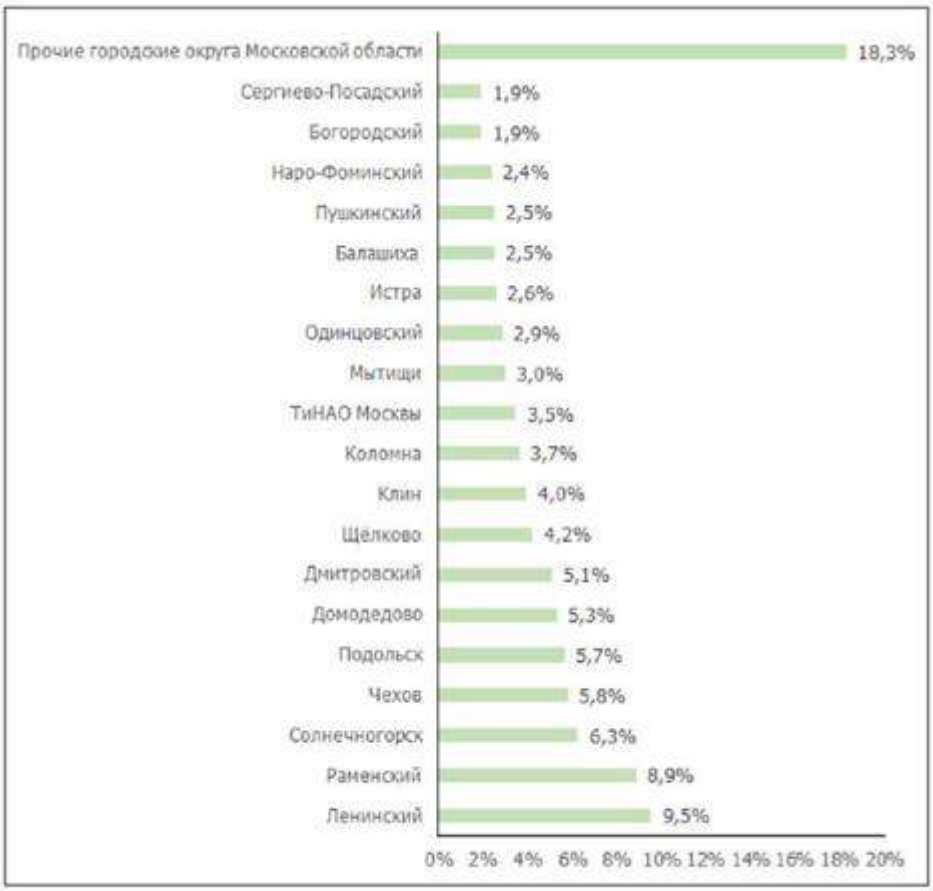


Рисунок 5. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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

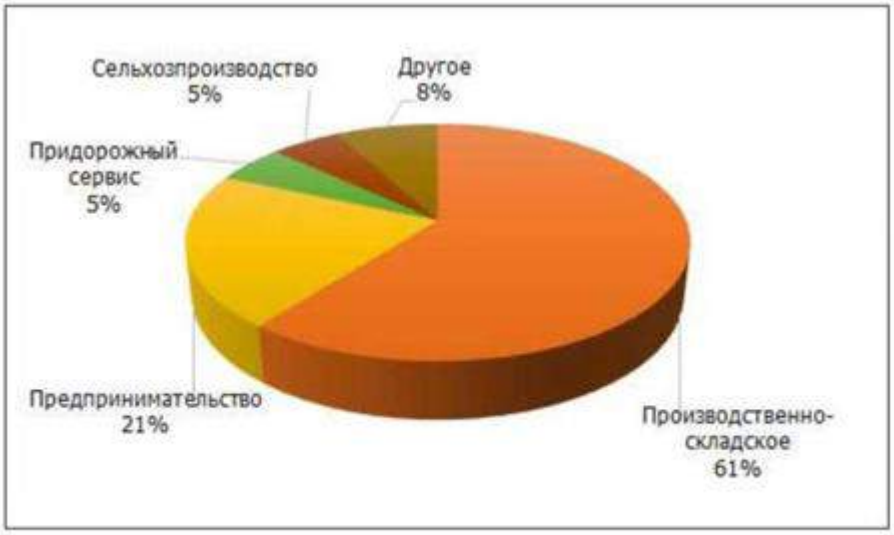


Рисунок 6. Структура рынка предложения купли-продажи земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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.

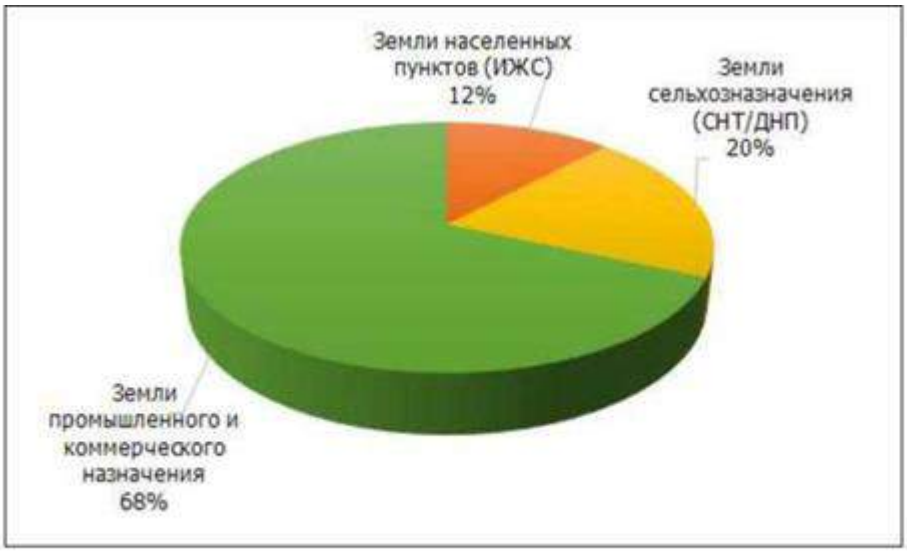


Рисунок 7. Структура рынка предложения аренды земельных участков Московской области по категориям, %

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.

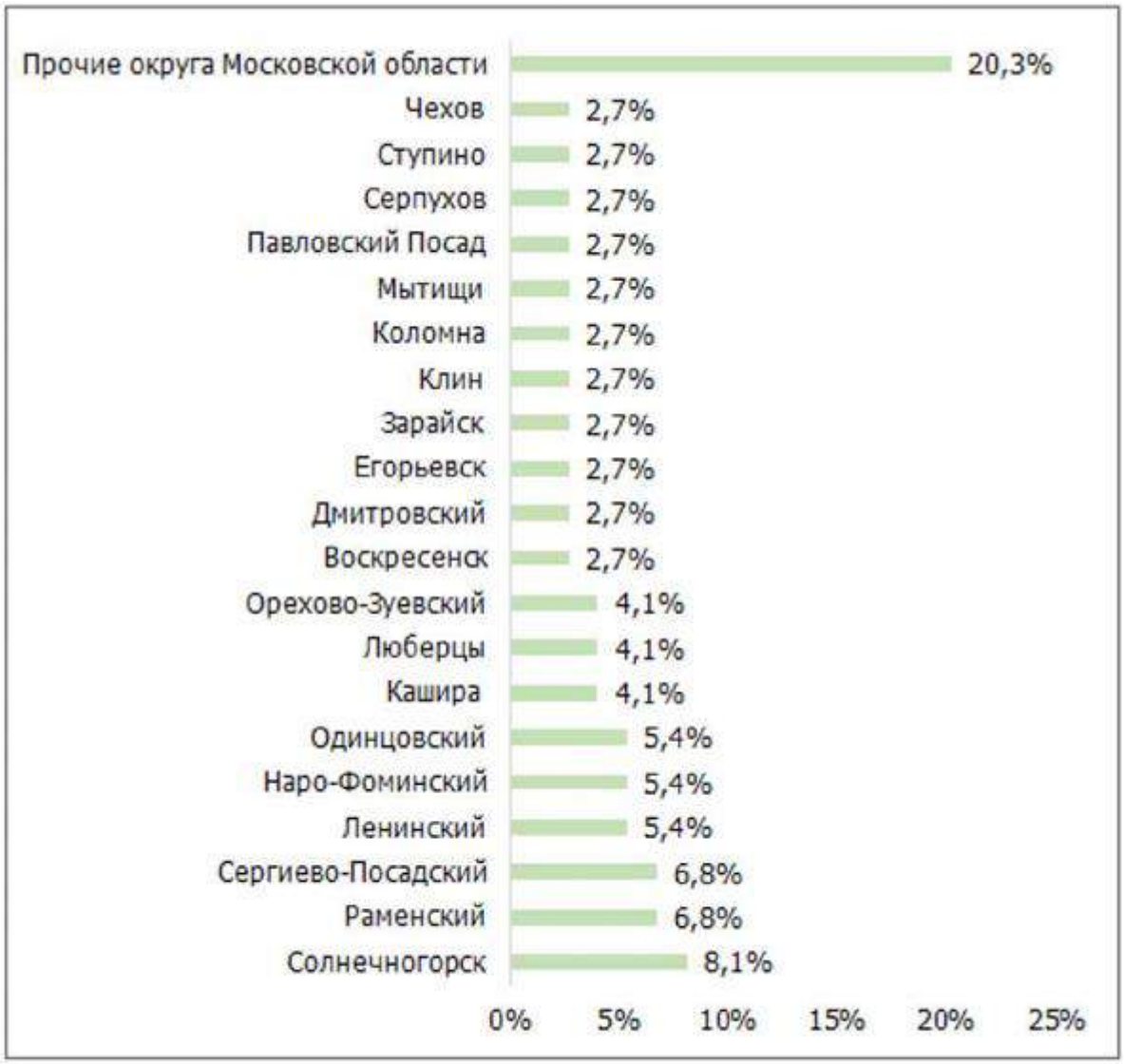


Рисунок 9. Структура рынка предложения аренды земель сельскохозяйственного назначения Московской области по местоположению, %

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%.

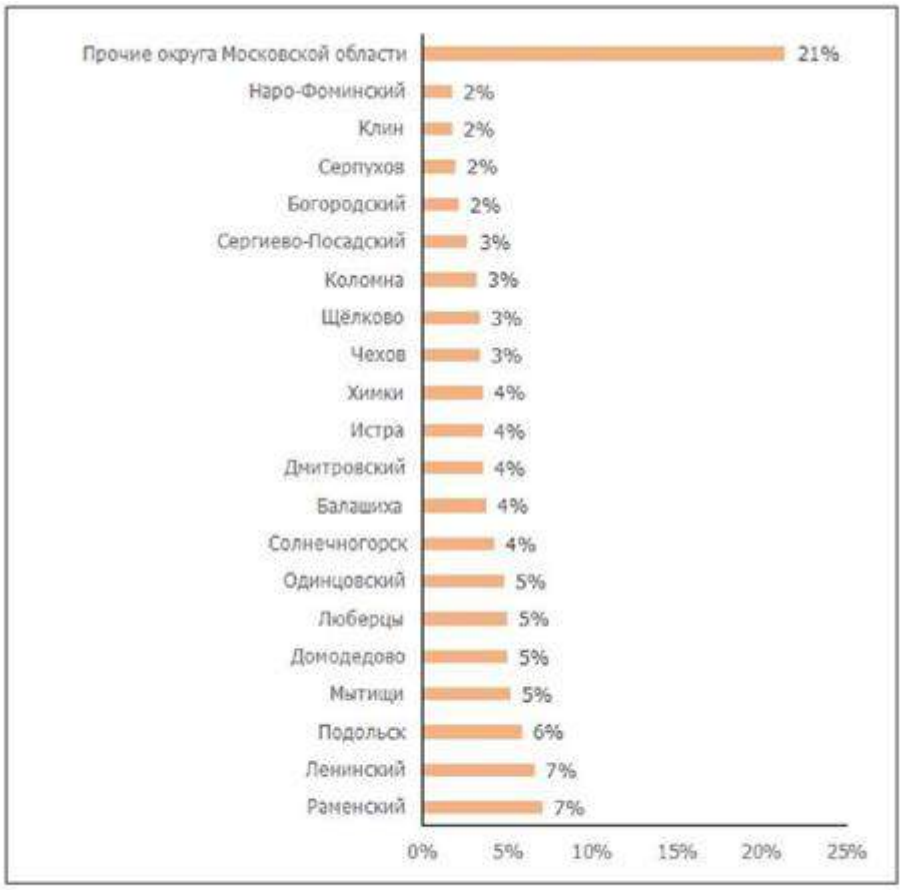


Рисунок 10. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области по местоположению, %

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%.

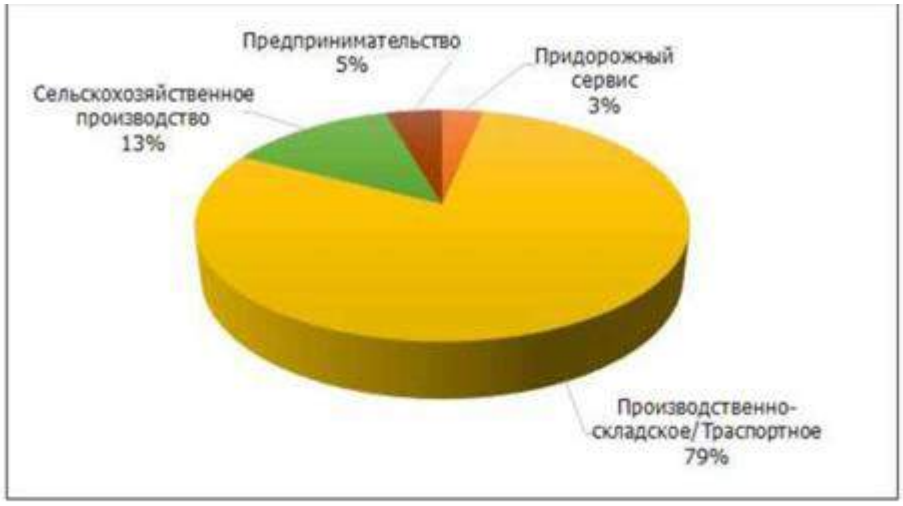


Рисунок 11. Структура рынка предложения аренды земельных участков промышленного и коммерческого назначения Московской области, по ВРИ, %

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

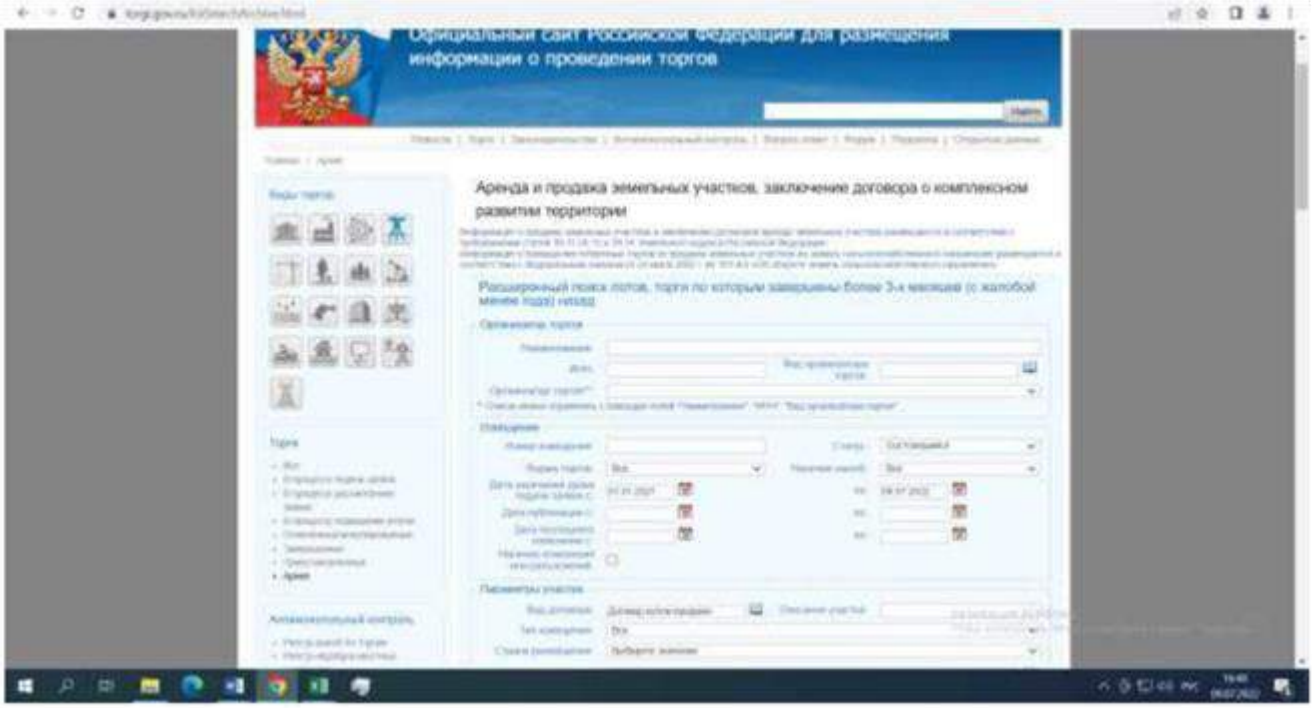
Таблица 6 Запрашиваемые ставки аренды земельных участков Московской области по ВРИ, руб./кв. м в год, 3 кв. 2022 г.

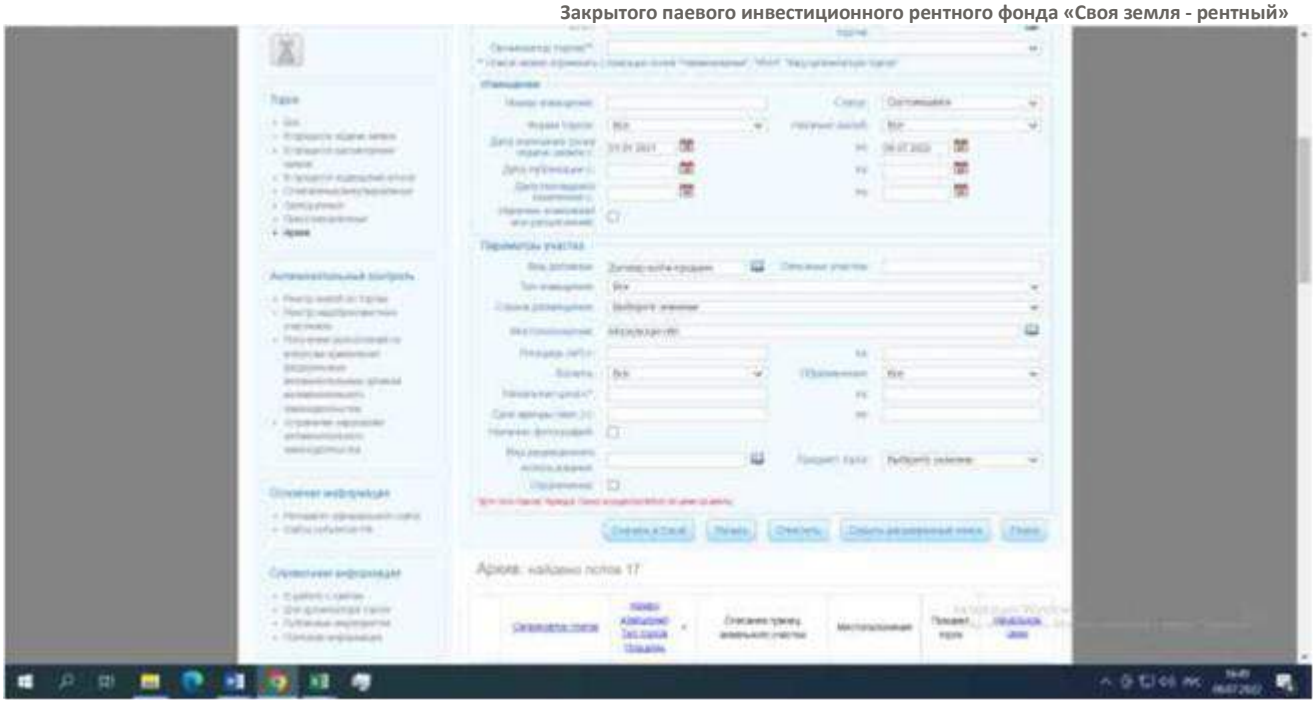
ВРИ земельного участка	Минимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Максимальное значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год	Среднее значение запрашиваемой ставки аренды ЗУ, руб./кв. м в год
Придорожный сервис	1 200,00	12 000,00	3 850,78
Производство/Транспорт	1,50	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.

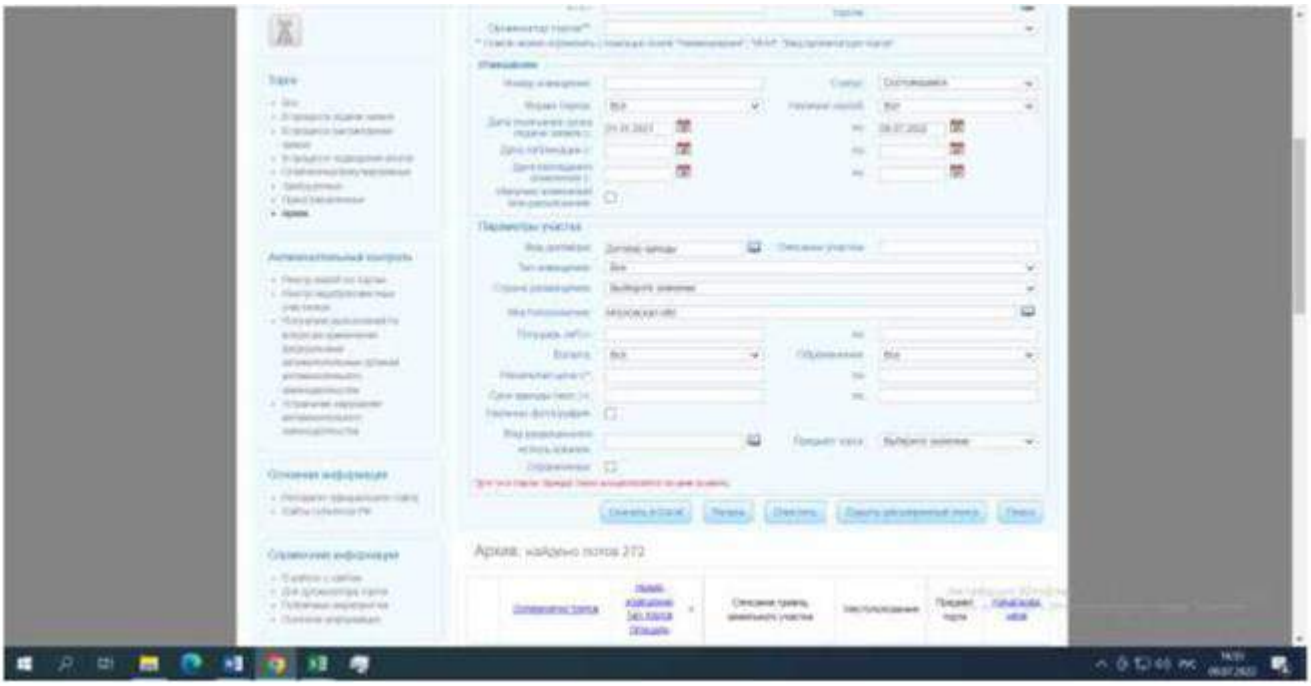




Основную часть сделок купли-продажи составляют участки под индивидуальное жилищное строительство и для ведения личного подсобного хозяйства, площадью от 471 до 2000 кв. м. Два участка площадью 230634 кв. м. и 1150756 кв. м., расположенных на территории городского округа Истра Московской области, были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

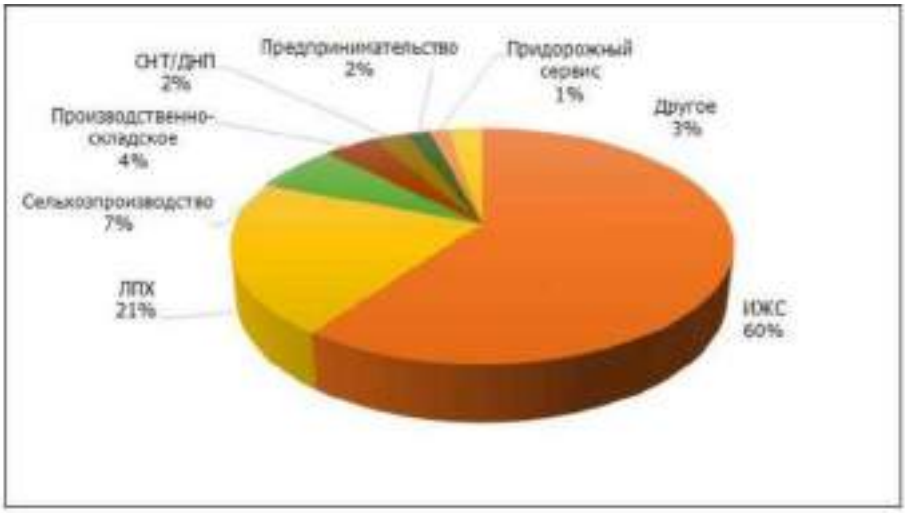


Рисунок 12. Структура рынка сделок аренды земельных участков Московской области по ВРИ, %

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 АА+(RU), прогноз «Позитивный», и ее облигаций — на уровне АА+(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.

9.3. 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 9.3-1 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 9.3-2 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.

9.4. 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 9.4-1 Значения скидки на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщ

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

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


Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года 1

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница		А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов, для размещения и строительства малых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений	2	11	8	5	6	7
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
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 транспортной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
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	11	21	14	12	13	17

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 продаваемых в самых массовых региональных СМИ.
2. При достаточно аргументированных и обоснованных заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница – востребованные рынком объекты, расположенные на плотно застроенных территориях с высокой пешеходной и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и дорожной инфраструктурой;
- верхняя граница выборки – объекты наибольшей площади и продажа которых (по местоположению, наличию и качеству инженерной и дорожной инфраструктуры).
3. Анализ объявлений сайта в-интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации показал значительные корректировки на некоторые корректировки рыночной стоимости, сказав на торг, сроки ликвидности.

01.07.2024

По степени влияния местоположения на корректировки оформлены группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель (с учетом изменений от 02.06.2023 г.):
- А-группа: город Москва в пределах МКАД, Зеленоград и города-спутники Москвы: Балашиха, Королев, 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 на прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и крупные 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 на прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки на прилегающих территорий.

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3544-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2024-goda-1

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 11 до 21 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 9.4-2 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[1] 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 9.4-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

Площадь, соток							
	<1000	1,00	1,21	1,37	1,62	1,75	1,82
	1000-3000	0,83	1,00	1,13	1,35	1,45	1,56
	3000-6000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,20	1,30
	6000-10000	0,66	0,75	0,90	1,00	1,15	1,20
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	1,00	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	[illegible]	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.

9.5. 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 9.5-1 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

Многолетние травы

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

<u>Зерновые и картофель</u>

Нормативная урожайность по Московской области составляет[36]:

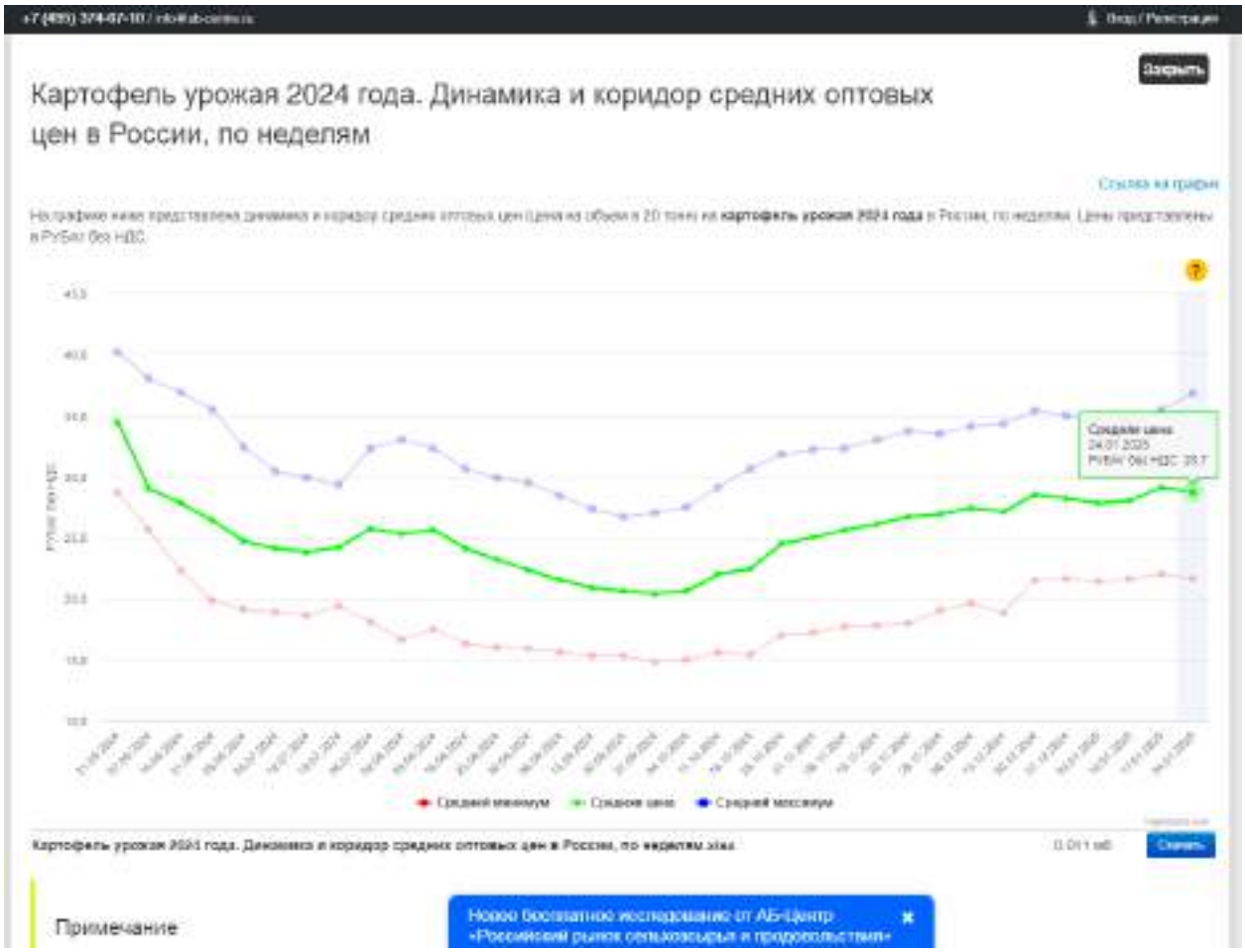
зерновые культуры - 19,9 ц/га или 1 990 кг/га.;

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, руб./кг



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://ab-centre.ru/statonline/1?markets[]=milk&countries[]=all
https://ab-centre.ru/statonline/1?markets[]=zerno&countries[]=all
https://ab-centre.ru/statonline/1?markets[]=kartofel&countries[]=all

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

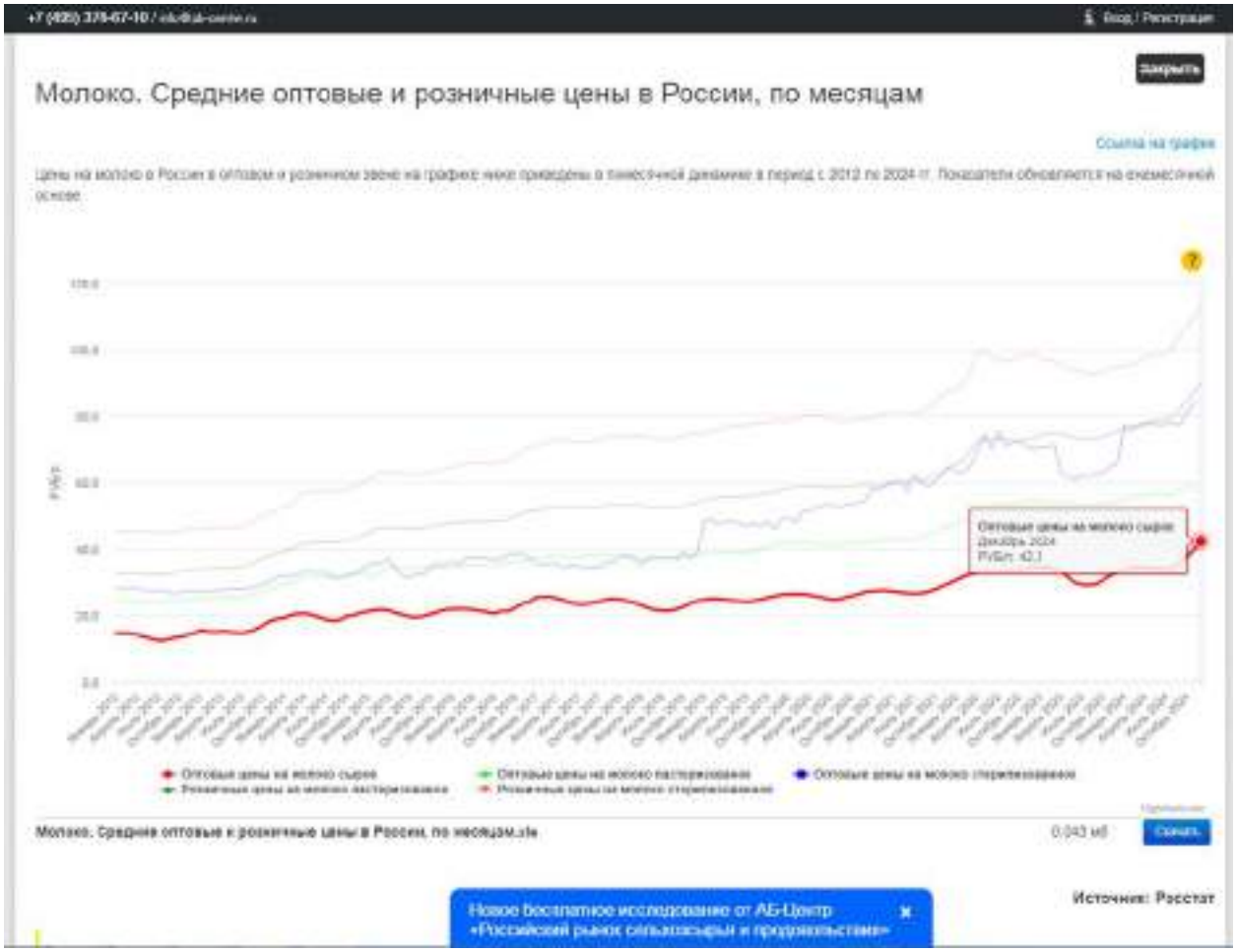
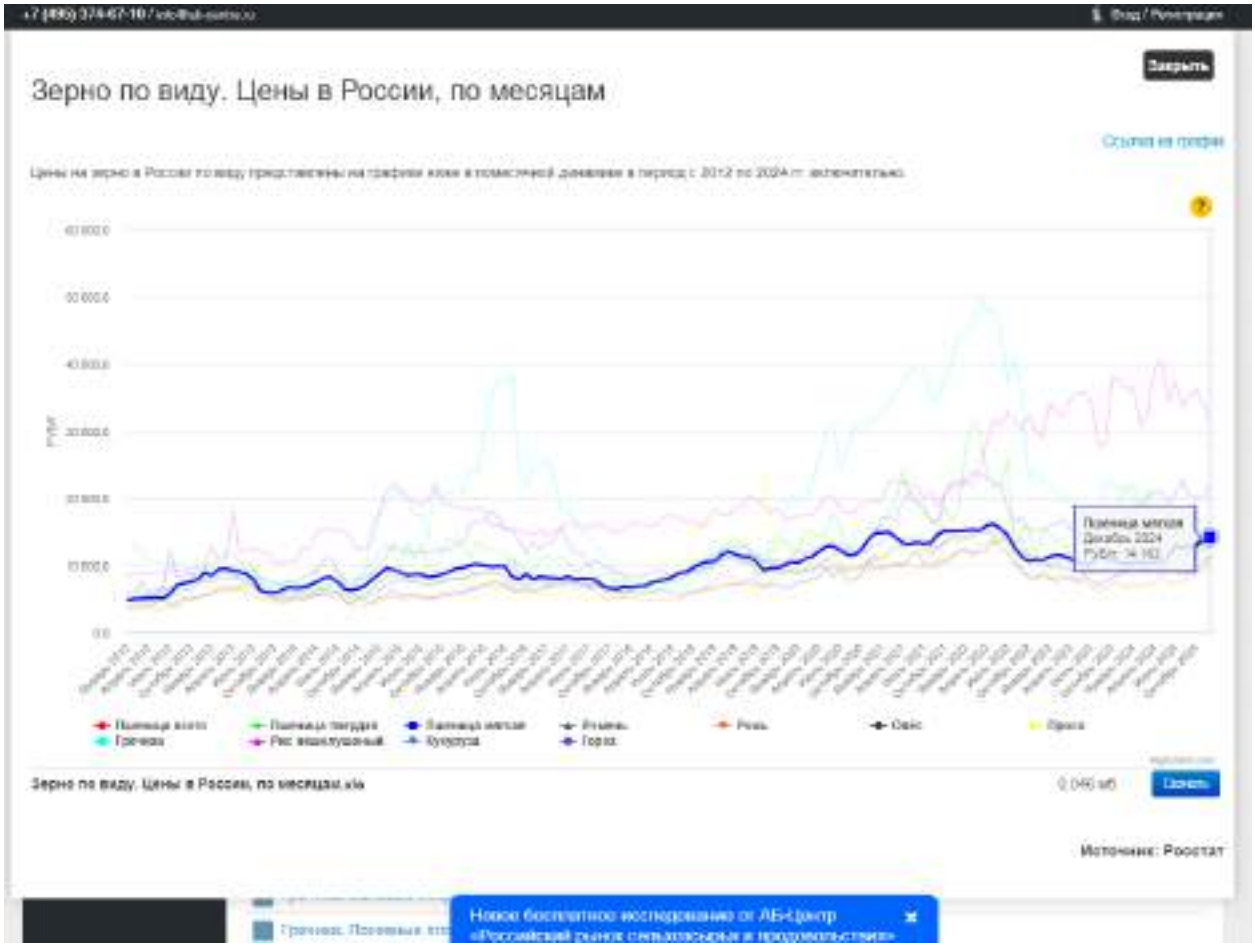


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры



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	28,70000	14 600,00	419 020
2	Пшеница фуражная	14,17000	1 990,00	28 198
3	Молоко 3,4% жирности	42,30000	2 606,12	110 239

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	419 020	35,00	310 385
2	Пшеница фуражная	28 198	35,00	20 887
3	Молоко 3,4% жирности	110 239	35,00	81 659

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	419 020	310 385	108 635	25%	27 159
2	Пшеница фуражная	28 198	20 887	7 311	25%	1 828
3	Молоко 3,4% жирности	110 239	81 659	28 580	50%	14 290
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						**43 277**

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 14,33% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)[38].

Дата	Срок до погашения, лет						
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5
19.09.2025	14,84	14,46	14,23	14,10	14,03	14,14	14,33

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 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 01.04.2025 года

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	7	4	3	4	5
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	10	6	5	6	8
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	11	13	17
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	25	13	12	13	20

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

Источник информации: https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2025-g/korrektirovki-stoimosti-zemelnykh-uchastkov/3793-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2025-goda

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 8 до 25 месяца.

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

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

Пнл = 14,33% * 15 / 12 = 17,91%.

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	14,33%
Надбавка за низкую ликвидность	17,91%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	34,74%

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.	43 277
Коэффициент капитализации	34,74%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**124 573,98**
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**1 245,74**

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.	50:29:0030401:3115	354 906	1 245,74	4 421 206	4 421 000

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:

4 421 000 (Четыре миллиона четыреста двадцать одна тысяча) рублей, не облагается НДС[39]

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.

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 СПОД РОО 2022. 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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой сферы профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0371

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 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решила от 06 июля 2007 г.
удостоверить права (соответствие квалификации) Давыдова Александра Владимировича
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
Председатель государственной аттестационной комиссии
(Ректор Университета)
Город Москва 2007

Свидетельство является официальным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0304

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 24 сентября 2008 г. по 25 сентября 2008 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

Проект(ы) выполнил(а) на нет

защитил(а) итоговую работу на нет

Председатель
Секретарь
Город Москва 2008

СВИДЕТЕЛЬСТВО

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

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. Бураев

Квалификационный аттестат является бессрочным и действует до «27» июня 2027 г.

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва, Россия

«15» января 2025 г.

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 0001027/0000412/22

Настоящий Полис выдан Страховщиком в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика № [illegible] (далее Договор страхования), заключенного между Страхователем и Страховщиком, неотъемлемой частью которого он является. Настоящий Полис не изменяет, не дополняет условия Договора страхования, при наличии противоречий между настоящим Полисом и Договором страхования, преимущественную силу имеет Договор страхования.

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**
   Давыдов Александр Владимирович
   ИНН: 771884151907
2. **СТРАХОВЩИК:**
   Акционерное Общество «АльфаСтрахование»
   Россия, 115035, г. Москва, ул. Кол.с г. муниципальный округ Замоскворечье, [illegible], д. 10, строение 2, [illegible]
   ИНН: 7713056834 КПП: 775001001
   Лицензия СИ № 3208 от «16» сентября 2020 г.
3. **ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**
   С 00:00 часов «06» февраля 2025 г. по 24:00 часов «05» февраля 2026 г. (Период страхования)
4. **СТРАХОВАЯ СУММА:**
   30 000 000,00 (Тридцать миллионов и 00/100) рублей по каждому страховому случаю
5. **ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
   10% от страховой суммы, указанной в разделе 12 настоящего Договора, по всем страховым случаям по возмещению судебных и иных расходов Страхователя.
6. **ФРАНШИЗА:**
   Не устанавливается.
7. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
   В соответствии с п. 2.1.1 Правил.
8. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
   8.1. Страховым случаем, учитываемым при заполнении определения и исполнения, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил саморегулируемой деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.
   8.2. Страховым случаем также является возникновение непосредственно судебных и иных расходов Страхователя, связанных с досудебным или требованием (иском, претензией) о возмещении вреда, равно смягчение ответственности за причинение которого наступившим по наименованию Договору, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и также расходы произведены с целью отклонить требование (иск, претензию) в возмещение вреда или снизить размер возмещения.
9. **ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ:**
   Оценочная деятельность, т.е. деятельность Страхователя, направленная на установление в денежном выражении рыночной или иной стоимости, предусмотренной федеральными стандартами оценки.
10. **ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
    Территория Российской Федерации.

СТРАХОВЩИК:
АО «АльфаСтрахование»

Руководитель дирекции [illegible]
Ответственное лицо [illegible]
Доверенность № [illegible] от [illegible]

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

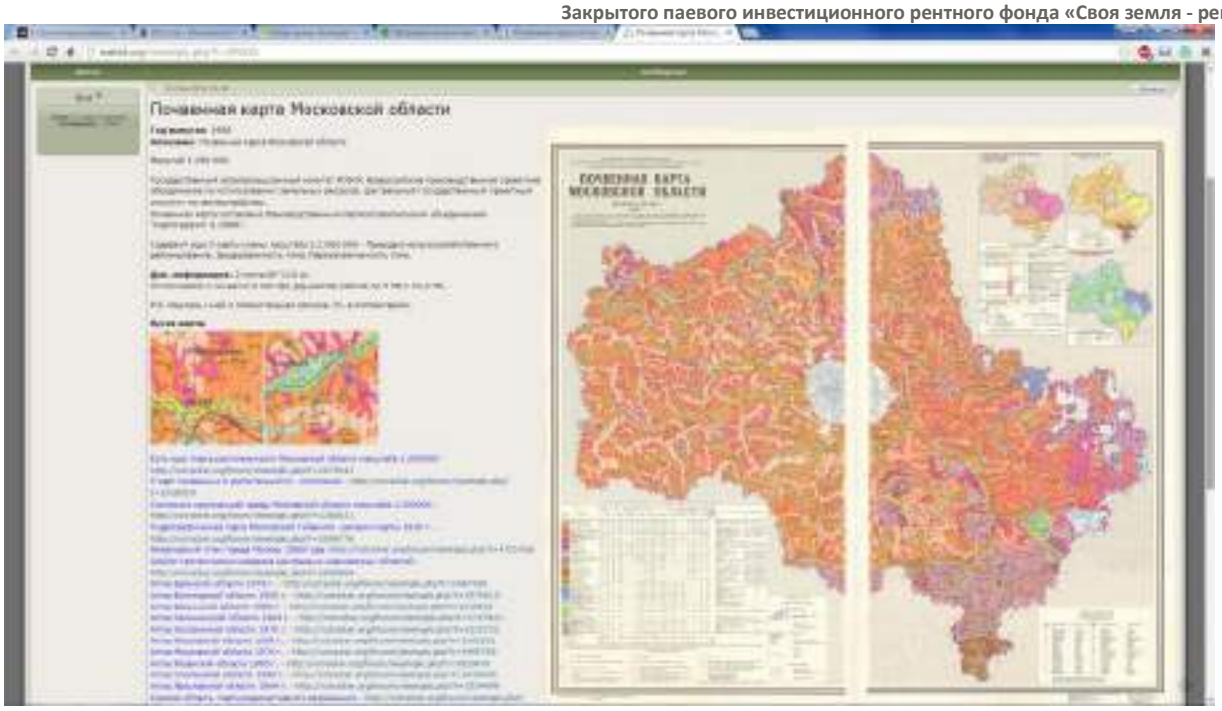
СПРАВОЧНИК

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >10 °С	КУ	АП	КК	Гумус, % на 1 т навоза	Минерализация гумуса в навоз. яме	Стоимость зерна, руб./т	БК
1	1	603.0	1900–1975	1,1	7,0	190	0,90	–	235	90
2	1,2	265.2	2000–2100	1,1	7,2	198	0,90	–	235	93
3	2,3	123.9	2125–2175	1,06–1,08	7,3	198	0,90	–	239	96

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пен-долгунец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Сои	Чистый пар
1	1	90,0	3,7	35,1	19,3	1,2	–	–	–	–
2	1,2	90,0	3,7	36,3	19,3	–	–	–	–	–
3	2,3	90,0	3,7	33,0	19,3	–	3,3	–	–	–

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Пен-долгунец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Сои
1	1	7,81	1,98	1,69	–	1,93	–	–	–
2	1,2	7,15	1,94	1,68	–	–	–	–	–
3	2,3	7,04	1,86	1,62	–	–	9,92	–	–

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


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)

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 вносятся следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

20.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:29:0030401:3125

Номер кадастрового квартала:	50:29:0030401
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	140208, Московская область, Российская Федерация, городской округ Воскресенск
Площадь, м2:	194806 +/- 424
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Лесунова Евгения Александровна (представитель правообладателя), Правообладатель: от имени пайщиков Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" Д.У. Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", 7705577510

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

20.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:29:0030401:3125

1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" Д.У. Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705577510, ОГРН: 1147746806783
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам определенных данных физического лица	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права	2.1	Общая долевая собственность 50:29:0030401:3125-50/012/2023-1 21.09.2023 10:45:19
3	Документы-основания	3.1	Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц, № СЯР-05, выдан 01.07.2009 Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Обществом с ограниченной ответственностью "ТрастКомфорт Эссет Менеджмент", выдан 22.04.2008 Акт приема-передачи недвижимого имущества, выдан 01.07.2009 Решение о перераспределении земельных участков, выдан 05.09.2023
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН электронной подписью Сертификат: [illegible] Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: [illegible]	инициалы, фамилия

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

20.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:29:0030401:3137

5	Заявленные в судебном порядке права требования	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без согласия участника правообладателя или его законного представителя	данные отсутствуют
10	Принадлежности и сведения о наличии или отсутствии не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения	данные отсутствуют

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Раздел 1 Лист 4

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 № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 4

20.09.2025г.	
Кадастровый номер:	50:29:0030401:3137

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1:3000	Условные обозначения		

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат [illegible] Владелец ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с [illegible] по [illegible]	инициалы, фамилия

Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

город Москва — 1 марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТИНКОФ ИНВЕСТУЮЩЕЕ 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 1147746000880, ИНН 7705077550, КПП 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109005, 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 2013 года № 21-806-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Приказа генерального директора Департамента инвестиционных рентных фондов «Своя земля - рентный» зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000912760, ИНН 5060001770, КПП 506101001, адрес местонахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, г.Воскресенск), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шумова 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) **81 (Восемьдесят четыре) земельных участков**, общей площадью 22 788 926,64 (Двадцать два миллиона семьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать шесть в 64/100) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - **Участки**), для целей **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 уполномоченным представителем Сторон, который является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, а выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и нарушению, законам РФ и иным правовым актам, обязательным для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует никаких имеющихся обременений на предмет передачи Участков в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендованные 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 на момент заключения Арендодателем и лицами, инвестировавшими паи ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», в паи он являлся полным и правомерным собственником земельных участков, согласно в настоящем Договоре.

2. Стороны по предмету договора

2.1. Арендодатель имеет по отношению Арендатора, а Арендатор правомерно в отношении, что в отношении Участков, не имеется никаких иных вещественных сторон.

2. Обременения участков и ограничения их использования

2.1. Участки не обременены арендатором.

2.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

2.3. На Участки в рамках аренды и условия разрешенного вида использования не распространяются ограничения и использования.

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 прекратить действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 18 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, которой адресовано уведомление о прекращении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или несогласия пролонгировать 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 возникли в период его действия.

Страница 1 из 14

8.6. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, ожидаемый арендодателю по Участку, имуществу Арендатора, в том числе инструментам, управлению, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.7. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.

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

8.9. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их производится 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 или плохое обеспечение по настоящему Договору, если такое невыполнение вызвано следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правных 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 обязуются 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 составной 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 подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору приложения:

- *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 «ИНСКРЕСЕНСКОЕ»
Место нахождения: 121069, город Москва, улица Фадеева Тверская, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746806581 ИНН 7705871510, КПП 770101001 р/с 40 [illegible] 000 048 в ПАО [illegible] к/с [illegible] 236, БИК 044525258	Место нахождения: 140207, Московская область, Пасхресенский район, г. Пасхресенск ОГРН 1023000[illegible] ИНН 5000[illegible], КПП 500501001 р/с 40[illegible] в ф[illegible] г. Москва к/с [illegible] БИК 044525139
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/	Генеральный директор /М.П. Парнов/

6.4.4. 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;

6.4.5. 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 извещать Арендодателя письменным уведомлением об этом.

6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 1 (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, действующего на момент подачи - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного 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 копирования 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 письменным путем заключения соглашения по основаниям расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обременение на Договор прекращается/изменяется с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента исполнения в полном объеме условий расторжения/изменения Договора.

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

- использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к его порче;
- не устраняет неоднократные умышленные нарушения, затрагивающие порчу или уменьшение плодородия почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случае, когда Арендодатель создает препятствия по использованию Арендатором Участков в соответствии с условиями Договора или лишает аренды Участков.

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участки изъяты исключительно для использования в соответствии с условиями Договора в силу действующего законодательства (экспроприация и т.п.) в иных обстоятельствах, противоречащих его воле 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 запятая одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Требование о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

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

Приложение №1 к Договору аренды земельных участков №СЗР-ВС/17 от «07» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков №СЗР-ВС/17 от «07» июля 2017 г. передано в аренду владение следующие земельные участки (далее – «Участки»):

84 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Ремонском, Виноградовском, Орехово-Зуевском и Каширском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	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 1340 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Пальшино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Ремонский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:0020371:0613	19 786,66
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 20 м по направлению на восток от ориентира д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Ремонский район, Юрковский с/п.	50:23:0020396:0017	268 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Пальшино. Участок находится примерно в 3270 метров от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 55 в АОЗТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1313	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Ремонский область, сельское поселение Узуновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0020329:80	600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, земельное д.Алексеевская	50:24:0000000:75457	126 978
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, кад. квартал лес. Приозерный.	50:24:0010409:45	321 984
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, примерно д. Антропово.	50:24:0000000:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, кад. квартал д. Антропово.	50:24:0000000:8	368 420

№ 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, восточнее дер.Сиволово	50:24:0080128:18	588 787
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 100 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка.	50:24:0080128:21	640 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сиволово	50:24:0080128:44	225 810
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сиволово	50:24:0080128:45	80 831
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, поселок д.Сиволово	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, поселок д.Сиволово	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, поселок д.Сиволово	50:24:0080128:48	50 081
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лопаково	50:24:0080212:30	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевское	50:24:0080212:34	280 006
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок с.Хотеево	50:24:0080212:36	630 500
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с.Хотеево.	50:24:0080212:37	230 180
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок с.Хотеево	50:24:0080212:264	30 000

№ 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, поселок с.Хотеево	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, поселок с.Хотеево	50:24:0080212:196	26 798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, поселок с.Хотеево	50:24:0080212:197	71 610
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее с.Хотеево	50:24:0080212:198	471 260
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее с.Хотеево	50:24:0080212:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, поселок с. Хотеево	50:24:0080212:28	378 849
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лопаково.	50:24:0080212:280	348 838
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	50:24:0080212:281	346 784
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, восточнее дер. Лопаково	50:24:0080212:21	988 345
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лопаково	50:24:0080212:22	808 334
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее с. Соболевское	50:24:0080212:12	229 269
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеево	50:24:0080212:19	68 110

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080213:20	32 027
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080213:24	147 886
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080213:473	32 380
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080213:474	141 833
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080213:475	49 965
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080213:499	70 825
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080213:460	20 654
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080213:461	36 900
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 300 м по направлению на северо-восток от ориентира д.Бессоновской, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0010108:110	86 733
44	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.Пебино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0030215:10	241 451
45	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.Бородихово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0010104:50	199 399
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1000 м по направлению на восток от ориентира д.Бородихово, расположенного за	50:29:0010104:48	402 230

№ 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 340 м по направлению на восток от ориентира д.Бородихово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010210:68	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.Бородихово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0010210:69	719 934
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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 89	50:29:0030401:101	598 815
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Мисково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:102	298 542
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 81	50:29:0030401:121	368 893
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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 82	50:29:0030401:122	271 318
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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 85	50:29:0030401:123	336 956
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2300 м по направлению на восток от ориентира с.Мисково, 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 восток от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	289 420

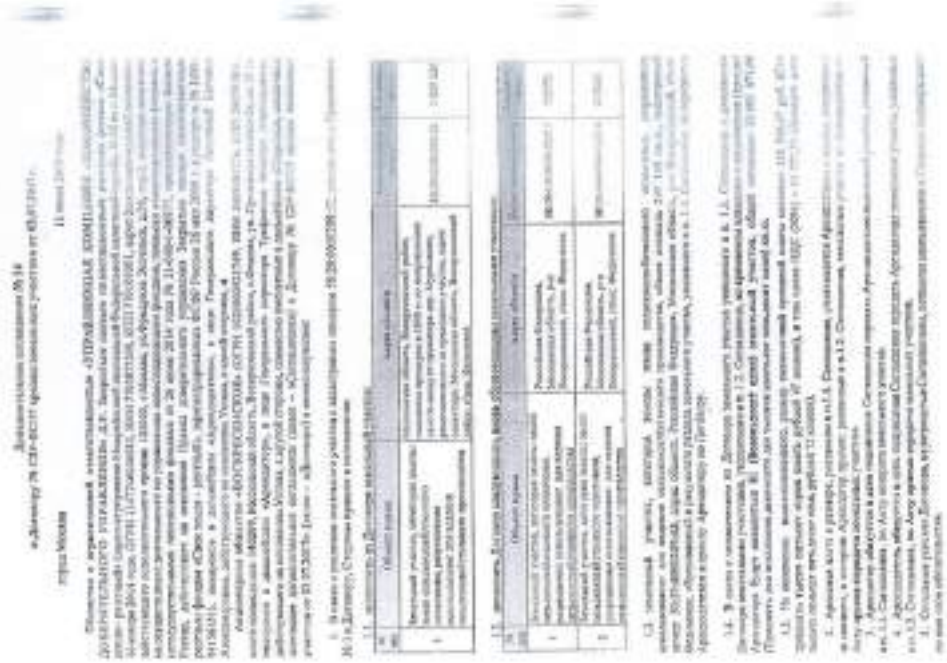
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:20:0020401:111	594 890
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. Мокшино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:20:0020401:114	171 858
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2880 м по направлению на юго-запад от ориентира с Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:20:0020401:113	399 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1950м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:20:0020401:136	408 828
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. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:20:0020401:137	400 405
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1280 м по направлению на юг от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 100	50:20:0020401:146	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 Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:20:0020401:148	244 268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1890 м по направлению на юг от ориентира с. Юрлово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок № 38	50:20:0020401:159	298 819
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Мокшино, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:20:0020401	50:20:0020401:475	300 024
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, д.п. Воскресенский	[illegible]	[illegible]

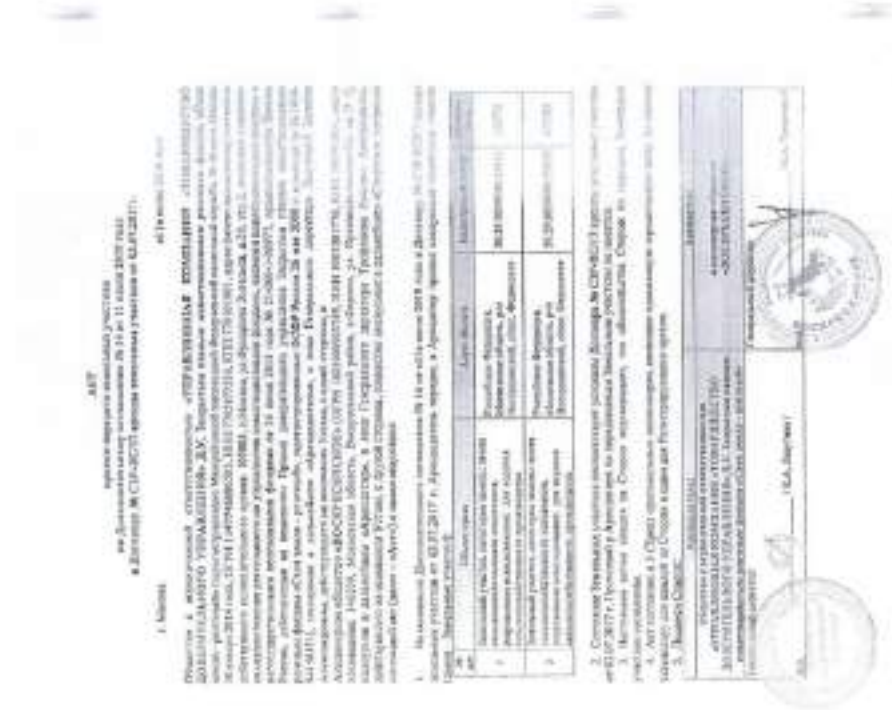
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 370 м по направлению на запад от ориентира дер. Мурзинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050209:11	1 309 747
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. Мурзинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050209:12	1 859 320
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 330м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Герасимово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050210:0017	394 342
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 280м. по направлению на юг от ориентира д.Герасимово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050210:0016	131 156
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.Герасимово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050210:0025	297 311
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, стос. Федяшово	50:20:0050210:1127	371 300
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, стос. Федяшово	50:20:0050210:20	320 261
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 юго-запад от ориентира дер.Сельцово, расположенного за пределами	50:20:0050402:2001	301 610

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с.пос.Федюкино.		
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 880м. по направлению на восток от ориентира д.Мурвашино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:0081	650 400
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Федюкино	50:29:0050402:2481	6 694 280
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.Мурвашино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:86	832 237
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.Федюкино	50:29:0050402:88	245 975
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, ориентир в 280м. по направлению на юго-ов ориентира дер. Грязная, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0060221:0037	290 414
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.Федюкино	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.Федюкино	50:29:0060221:3941	781 020
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0060221:3942	442 947

№ 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.Федюкино	50:29:0060221:50	192 209
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1680м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0060221:52	208 232
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино.	50:29:0060221:51	192 365
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. Федюкино.	50:29:0060221:54	171 243
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 734 984 кв.м., адрес (местоположение): область Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарудинское	50:34:0020101:188	734 984
			Итого:	22 748 926,64

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. Лаутина	_____ [illegible]





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 12 796,00 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 уплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца следующего за отчетным.

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

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

5.2. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон, не ее 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 исчисляется 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 ухудшения качества Участков в приведению Участков в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земли 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. арендовать, передавать в аренду, доверительное управление в 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 исключение иных указаний 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 5 (Пяти) 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 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и подписания исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. в 5.4.6. 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 ухудшения качества Участков в 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. арендовать, подключения и другие специальные виды, установленные на Участках;

Договор № СВР-РУС-ДА/38
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» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746006593, ИНН 7709977030, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее право на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, паевым инвестиционным фондом и негосударственным пенсионным фондом от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00975, предоставленное Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 24 мая 2000 г. в реестре за № 3438-94156391), 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 Галиной 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 закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки передаются Арендодателем Арендатору по основанию 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, в 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 никаких обязательств, касающихся предмета аренды Участков в аренду.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендованные Участки в субаренду, в иное возмездное пользование, продукт/продукцию от, 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя в владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», а также не является основным в производственным хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним в зависимым обществом Арендодателя.

2. Споры по предмету договора

2.1. Арендодатель делает по отношению Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных в иных имущественных споров.

3. Обременения участков в ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены ограничения.

3.2. На Участки не распространяется иные права третьих лиц.

3.3. На Участки в рамках категории в условиях 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. 4.7 Договора.

4.2. Сторона-инициатор предложения действия Договора обязана направить другой стороне письменное предложение об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано предложение о продлении действия Договора, в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого предложения обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия на продление Договора.

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 возникли в ходе его исполнения.

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»).

9.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участках, на Арендодателя будут наложены соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа в рублях, полученные по курсу утраты.

9.7. 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».

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. 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), принятых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

8.2. При обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажор) в смысле данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

8.3. Сторона, подвергшаяся действию обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (пяти) дней со дня наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

8.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 3 (двух) месяцев, Стороны обязаны по требованию 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 в ходе его 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 согласно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагаются:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РуМонолит»
Почтовый адрес: 109005, город Москва, улица Большая Почтовая, дом 38, строение 2 ОГРН 1167746825145 ИНН 7708377993 КПП 770801001 р/с 40702810400000000000 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225	ОГРН 1177746225145, ИНН 7708377993, КПП 504201001 Место нахождения: 141910, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Шпитово, ул. Центральная д.16 Почтовый адрес: мкр. Новостроевка, д. 14, Лотошинский район, Московская область, 143001 р/с 40702810400000011606 в ПАО «Сбербанк г. Москва» к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Генеральный директор	Генеральный директор
/А.Н. Федоров/	/Л.М. Гасанов/

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

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

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

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

- копию(ии) руководителя юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителя юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителя юридического лица копию протокола/решения о создании организации - 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителя юридического лица копию действующей редакции устава, удостоверенную печатью организации – 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителя 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;
- гарантировать их право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр в 1 (Одном) экземпляре оригинала доверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

6.7. 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 потребует продлить срок Договора.

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

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

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершенные умышленно отравления, загрязнения, 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 случае, 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 пользования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (землетрясение, землетрясение и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих 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 установленного 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 возникает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателя.

8.3. Выплата 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 непредвиденным разрушениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	Вид	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0080116:12	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 50:05:0080116	550 087
2.	50:05:0080111:6	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 50:05:0080111	478238
3.	50:05:0080201:2	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.Ивачево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0080201	60000
4.	50:05:0080223:6	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 50:05:0080223	119922
5.	50:05:0080223:4	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.Новково, западная часть кадастрового квартала 50:05:0080223	347428
6.	50:05:0020501:45	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.Тарбаково, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020501	788300
7.	50:05:0020501:48	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.Ивасы, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020501	750000
8.	50:05:0020501:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Колотилово, северная часть кадастрового	850000

Страница 1 из 4

№	Кадастровый (условный) номер	ФИО	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
[illegible]			[illegible]	
4.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Сидорово, юго-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Сидорово, центральная часть кадастрового квартала [illegible]	88345

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
/А.Е. Федоров/	/Л.М. Ганиева/

Страница 4 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 «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (сокращенное наименование: ЗПИФ «Своя земля - рентный») Московской областной Екатеринославской службы № 46 от г. Москва 19 марта 2014 года, ОГРН [illegible], ИНН 7705577030, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, 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 Ганиевой Лейлы Мидеховны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – Акт) о нижеследующем:

1. По исполнению Договора аренды земельных участков №СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование земельные участки (далее – «Участки»):

№	Кадастровый (условный) номер	ФИО	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
2.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	476250
3.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивонино, центральная часть кадастрового квартала [illegible]	80304
4.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	118022
5.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивонино, юго-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	307339
6.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивонино, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	384398
7.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивонино, в районе [illegible]	553836
8.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, [illegible]	201044

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

город Москва «22» июня 2019 года

Обществом 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 18 января 2016 года, ОГРН 1147746606585, ИНН 7705877958, КПП 770601001), адрес (место нахождения): постоянно действующего исполнительного органа: 109005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющим лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 20 июня 2014 года № 21-000-1-00877, предоставленную Банком России, действующим на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1418-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Обществом 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 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 5 118 261 (Три миллиона сто восемнадцать тысяч двести шестьдесят три) кв.м., указанных в Приложении № 1 к Договору (далее - Участок), 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, а выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не приводит к нарушению законов РФ и иных правовых актов, обязательных для исполнения Арендодателем.

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

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендованные 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. Стороны по предмету договора

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

3. Обременения участков и ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены сервитутами.

3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. На Участки в рамках категории в условиях 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 надлежит 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. Договор действует до истечения срока указанного в п.4.1. Договора. Окончание Договора не освобождает Стороны от исполнения обязанностей по Договору, которые остались невыполненными к дате его окончания.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **12 800,00 руб. (Двенадцать** тысяч восемьсот рублей 00 копеек), 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
		земледелие; для ведения сельскохозяйственного производства	район г.Жуковский, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020102	
5.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д.Сапронов, юго-западная часть кадастрового квартала 50:27:0120103	207420
6.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д.Селиваново, центральная часть кадастрового квартала 50:27:0120103	86000

2. Состояние Земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым Земельным участкам не имеется.
3. Подписание этого акта всеми по 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: 109005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606585, ИНН 7705877958, КПП 770601001 р/с [illegible] в ОАО РОСБАНК, к/с [illegible] БИК [illegible]	ОГРН 1117746115345, ИНН 7706737503, КПП 504201001 Место нахождения: 141303, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Шаховская, ул. Центральная д.59 Почтовый адрес: мкр. Новостроевка, д. 14, Лосино-Петровский район, Московская область, 141900 р/с [illegible] в [illegible] г.Москва к/с [illegible] БИК 044525225
Генеральный директор М.П. /А.Е.Жидкова/	Генеральный директор «РусМолоко» М.П. /Л.М. Гаевая/

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется изменением путем заключения соглашения, включающего положения расторжения/изменения Договора.

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

- использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участок способом, приводящим к его порче;
- не устраняет совершенное умышленно ограничение, обременение, порчу или уничтожение государственного или 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 называет прекращение такое в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в виду действия непреодолимой силы (землетрясение, 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 (One) 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 требования Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе нечаянным ухудшением, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по порче Участков.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельность Арендатора на Участке, он 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 по наложенным на собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны не несут ответственность за полное или частичное невыполнение ими своих обязанностей по Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажора), 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, испытывающая действие обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 3 (трех) 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 по Договору и в связи с ним будут, по возможности, разрешаться путем переговоров.

10.2. При разногласии и спорных вопросах, 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, имеют юридическую силу.

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 третьим лицам без письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отказаться арендовать права в залог.

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

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

11.7. Договор аренды регистрируется и подлежит изменению в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 30 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков.

6.1.3. Последний месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.

6.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, не по чаще одного раза в год.

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

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

6.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы в другие платежи 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 дополнения 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 Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшаться, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц, необходимые для необходимые работы по улучшению прочих ухудшающих качество Участков в 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. передавать, передавать в аренду, доверительное управление в 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 целями использования;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок извещать 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, к иным обязанностям 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. возвратить Арендодателю в течение 10 (Трехдесять) 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 ухудшаться, Арендатор самостоятельно или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по улучшению прочих ухудшающих качество Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целями использования 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. соблюдать земельные, экологические и другие специальные нормы, установленные на Участках;

6.4.7. не ограничивать доступ Арендодателя на территорию Участков в целях контроля за их использованием в соответствии с Договором;

6.4.8. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок извещать Арендодателя 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 «РусМонтаж»
Место нахождения: 109085, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746096503 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, 141101, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Щелково, ул. Центральная, д. 34 ОГРН: 1117746313145 ИНН: 7708737915, КПП: 504201001 р/с 40702810100[illegible] в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810[illegible] БИК 044525555
Генеральный директор м.п. /Е.А. Лаутина/	Генеральный директор м.п. /[illegible]/

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС-ДА/13 от «07» июня 2025 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

№ п/п	Объект аренды	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	50:05:0010317:117	1 168 149
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 50:05:0010317	50:05:0010317:1	10 371
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	50:05:0010317:118	784 079
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 [illegible]
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	50:05:0010317:112	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	50:05:0010317:114	27 147
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	50:05:0010317:114	1 [illegible]
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сдп. Шеметовское, д.Ивановское, центральная часть кад. кв. 50:05:0010501	50:05:0010501:133	651 191
			Итого:	3 138 263

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 «РусМонтаж»
Генеральный директор м.п. /Е.А. Лаутина/	Генеральный директор м.п. /[illegible]/

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

г. Москва «___» июня 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 1147746406503, ИНН 7705877530, КПП 771601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109005, 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 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94056151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутовой Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РуМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Тазиной 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 «___» июня 2019г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки (далее - «Участки»):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:15	1 464 499
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:5	58 571
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:10	704 075
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня-поселок часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:11	38 900
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня-поселок часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:12	17 759
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:14	25 167
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сельское поселение Шаховское, деревня часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:19	5 808
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поздняй муниципальный район, сдвг. Шаховское, в квартале Новоселкино, земельная часть под кв. 50:05:0010026	50:05:0010026:133	82 598

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) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой Стороны.
5. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
ООО «УК «ТДУ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	ООО «РуМолоко»
Генеральный директор	Генеральный директор
/Е.А. Лазутова/	/Тазина Л.М./

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

«___» июня 2017 года

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746406503, ИНН 7705877530, КПП 771601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109005, 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 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94056151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутовой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гаевого 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 земельный участок, общей площадью 16 256 545 (Шестнадцать миллионов двести пятьдесят шесть тысяч сто сорок пять) кв.м., указанный в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участок), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент заключения Договора Участок принадлежит на праве общей долевой собственности или Закрытому паевому инвестиционному рентному фонду «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

1.3. Участок передается Арендатору для использования в целях, обусловленных Арендодателем.

1.4. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения Договора никто не обременен правами в отношении Участка и не имеется никаких не существующих между собой и Арендатором обязательств.

1.5. Арендатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения Договора никто не обременен правами в отношении Участка и не имеется никаких не существующих между собой и Арендатором обязательств.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного согласия Арендодателя передавать Участок в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Предоставление Арендатором земельного участка в аренду осуществляется на основании Арендодателя, а также в случае, если на момент заключения Арендатором земельного участка в аренду Арендатор является собственником земельного участка, расположенного на земельном участке, переданном в аренду Арендатору.

2. Сроки по предмету договора.

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в пользование Участок по акту приема-передачи, который является неотъемлемой частью Договора.

3. Обязанности участков и их использование.

3.1. Участок не обременен правами третьих лиц.

3.2. На Участке не зарегистрированы иные права третьих лиц.

3.3. На Участке в рамках категории земель разрешенного вида использования не зарегистрированы и не используются.

4. Срок аренды.

4.1. Срок настоящего Договора составляет 5 (Пять) лет с даты заключения Сторонами Акта приема-передачи Участка. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по согласию Сторон в порядке, предусмотренном в 4.2 Договора.

4.2. Стороны имеют преимущественное право на заключение нового Договора аренды Участка, если за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора Сторона, которая первоначально уведомила в письменной форме Договора, о своем 3 (Трех) месяцев, если с момента получения уведомления в течение 30 (Тридцати) дней, получить Стороны заключить новый Договор аренды Участка.

4.3. Настоящий Договор действует до момента государственной регистрации прекращения настоящего Договора аренды земельного участка, а также в случае, если на момент заключения Сторонами объектов не Договор, которые подлежат государственной регистрации сделки на возможность одной по этому поводу, государственной регистрации.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора, а также государственной регистрации сделки на возможность одной по этому поводу, государственной регистрации.

Страница 1 из 9

4.3. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, дополнительных соглашений к настоящему Договору оплачивается Арендатором.

5. Арендная плата.

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **49 824,37 руб. (Шесть пять тысяч восемьсот четыре рубля 37 копейки)**, в том числе НДС (18%) – 9 819,80 руб. (Девять тысяч девятьсот девятнадцать рублей).

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

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

5.1.3. Нулевый месяц аренды предоставляется Арендатором как полная оплата аренды, без учета НДС.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, не ну 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.п.3.9. 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 денежных 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 требовать возмещения вреда с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по улучшению почвы улучшающих качество Участков в присвоению Участкам в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

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

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п.п. 7.2, 7.3 Договора;

6.1.7. передавать, передавать в залог, доверительное управление в иным образом распоряжаться Участками.

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения указания в письменном уведомлении об устранении нарушений использования 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 целями пользования;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок извещать Арендатора письменно уведомлением об этом;

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

6.2.5. в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков в исполнение положения Арендатором обязанности, указанных в п. 3.1.2. и п.4.4. 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, иных получателей арендодательного 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 10 (Трехдесяти) 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 улучшению почвы улучшающих качество Участков в присвоению Участкам в исходное состояние.

6.4.4. использовать Участки в соответствии с целями назначения и разрешенным использованием угодьями, 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 ограничивать доступ Арендодателя на территорию Участков в иных контрольных целях по использованию в соответствии с Договором;

6.4.8. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок извещать Арендодателя письменным уведомлением об этом.

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

6.4.10. В течение 3 (Трехдесяти) рабочих дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков передать Арендодателю документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора, а именно:

- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, учредительного договора - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении 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 в 1 (Одном) экземпляре, оформленная надлежащим образом, если данные документы, либо присутствие уполномоченного представителя Арендодателя 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 желания продлить срок Договора.

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

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

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- ухудшает Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершенное умышленно нарушение, нарушение, 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 (землетрясения, наводнения и т.п.) или иных обстоятельств, противоречащих ни на кого 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 30 (Десяти) рабочих дней по согласованию 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 в с момента предъявления требований арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, полученный арендатором по Участкам внутри Арендатора, в том числе неосторожные упущения, если такой ущерб не явился следствием совершенным Арендодателем умышленно или по неосторожность.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за сорняк Участков.

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «22» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «22» июня 2017 г. передаче в аренду подлежит следующие земельные участки (далее – «Участки»):

40 (Сорок) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Кадастровый (условный) номер	Площадь	Адрес	Стоимость
1	2	3	4
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

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 «МАРЫШКО»
Генеральный директор М.П. /Л.А. Литутина/	Генеральный директор М.П. /А.В. Гонимский/

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

г. Москва «27» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОЛДУНИЦЕВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 от г. Москва 19 июня 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7709877550, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Обуха-Вострева, дом 20, строение 2, обладает правами на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами 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 № 1438-94156911, 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 Московской областной налоговой службой по г. Серпухову Новому Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317507000011282, ИНН 504204397718) Маликов Азиз Матлабжанович (дата рождения 20.04.1961, место рождения: г. Новокаракент Кяхтинского р-на Литовской ССР, паспорт гражданина РФ 46 11 520156, выдан ТП № 5 ОУФМС России по Московской обл. по Серпухову-Тарусскому муниципальному району, код подразделения 500-173, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Тарусский район, с. Мокрушино, дом 119), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельного участка (далее - «Договор») нижеследующее:

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: 50:05:0130015:114, общая площадь: 119 119 (Сто девятнадцать тысяч сто девятнадцать) кв.м., адрес объекта: Московская область, Серпуховский муниципальный район, сельское поселение Дашковское, деревня Мокрое, кадастровый номер земельного участка: 50:05:0130015:114 (далее - Участок), предназначенный на праве общей долевой собственности гражданам, земельные доли Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Земельный участок.

1.2. Участок принадлежит Арендатору на основании свидетельства о государственной регистрации права.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору на основании Акта приема-передачи Участка, подписываемого уполномоченными представителями Сторон, который является неотъемлемой частью Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные полномочия для заключения Договора. Заключение Договора в порядке, предусмотренном Законом Российской Федерации и иным применимым законодательством для собственников Арендодателя, не нарушает прав и интересов третьих лиц.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент подписания Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо неразрешенных спорных вопросов, относящихся к Участку.

1.6. Арендатор не имеет прав без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендуемый Участок в субаренду, в иное пользование или действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Приложение: Арендатор ознакомлен с правовым режимом земельного участка собственности Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и аффилированным лицом ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Стороны по правам Договора

2.1. Арендодатель дает согласие Арендатору, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участка не имеется земельных споров.

3. Ограничения Участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен ограничениями.

3.2. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. В отношении Участка в прямых, муниципальных государственных регистрации прав не зарегистрировано, земельные участки с ним (даже по тому множеству - обременяющий прямо), не имеют ограничений, земельные ограничения, правовой или специальных требований на момент заключения, не ограничение установлено в Российской и государственной регистрации прав 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 в 4.2 Договора.

Страница 1 из 8

4.4.2. 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;

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

4.4.4. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

4.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

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

4.4.7. после окончания срока Договора вернуть Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. Договора;

4.4.8. 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;

4.4.9. немедленно 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. 4.1.4. Договора.

4.5. 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 письменным путем заключением 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 допущенные умышленно серьезные, нетерпимые, порчу или уменьшение 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 окажется непригодным 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 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, предусмотренным 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 за 10 (Десять) рабочих дней от 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 неустойки и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, имеющий непосредственную связь с Участком имуществу Арендатора, в том числе вследствие случаев, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по порче 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 ущерба, понесенных по его вине.

8.7. В случае привлечения Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их выполняется Арендатором из собственных средств управомочий компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне сообщение 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 возражения продлить Договор.

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

9.4. Договор считается заключенным с даты государственной регистрации Договора в Регистрирующем органе.

9.5. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору осуществляется Арендодателем.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 000 (Одна тысяча) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС (18%) – 152 (Сто пятьдесят два) рубля 54 копейки.

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

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

5.1.3. Налоговый месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета за дни.

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 права:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения в условия 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, произведенных Арендатором;

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

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 7.2 - п. 7.3 Договора;

6.1.7. предъявить к иску и взыскать в иным образом расторжения Участника;

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 одностороннем порядке 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 (Три) 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 извещать Арендатора письменным уведомлением об этом;

6.2.4. предоставить Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.5. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и подписания настоящего Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. Договора приглашать 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.

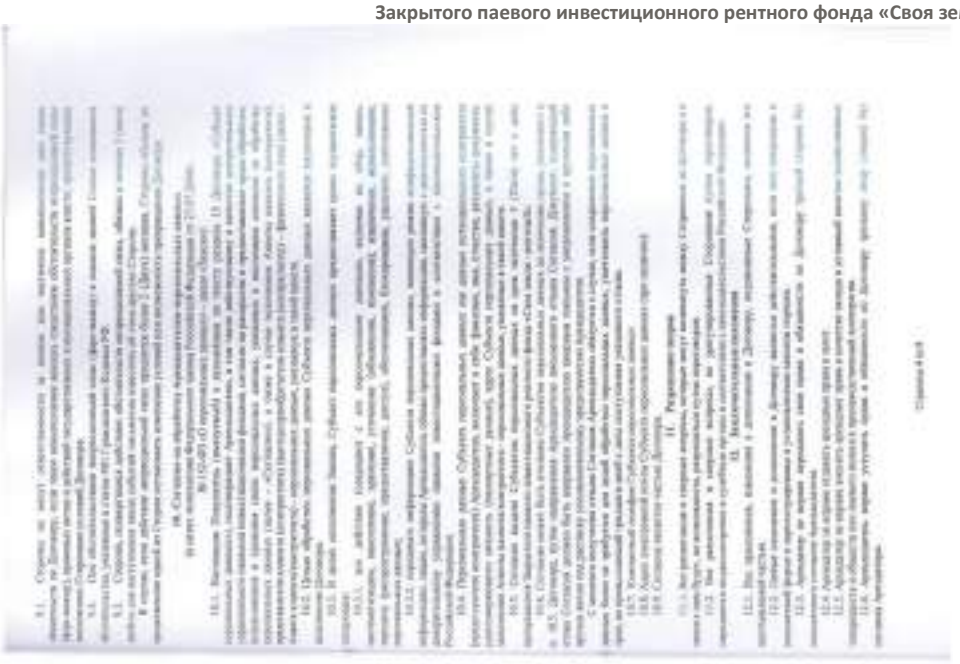
6.3. Арендатор имеет права:

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.



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

город Москва — «31» 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 30 января 2014 года, ОГРН 1147746006281, ИНН 7705875530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00973, предоставленную Банком России, действующее на основании Приказа генерального управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированным ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1418-94150151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Некрасовой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Кирьянов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения 04.08.1960 года, место рождения: пер.Кирилловы Заокского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735238, выдан: Бакшеевским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2003 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопесоцкий, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.29), 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 409 878 кв.м., с кадастровым номером **50:29:0030801:0:502**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, область д. Зуйково, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030101, 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 уполномоченным представителем 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 противоречит и нарушению законов Российской Федерации и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что он может подписать настоящий Договор; между Арендодателем и третьими лицами не существует взаимо-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 является собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он 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 правил к сведению, что в отношении Участка, не имеется никакого в спор вещественных споров.

3. Обременение участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен сервитутом.

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 какого-либо обременений, ограничений или специальных требований по порядку использования, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации прав собственности на Участок.

4. Срок договора

4.1. Срок настоящего Договора составляет 5 (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. 4.3 Договора.

4.2. Сторона-инициатор прекращения 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 прекращении действия Договора, в течение 5 (Три) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или несогласия прекратить 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 осуществляется Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 336,36 (Одна тысяча триста тридцать шесть) рублей 36 копеек, в том числе НДС (18%) – 203,70 (Двести три) рубля 70 копеек.

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

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды начисляется Арендатором в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

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

5.2. Размер арендной платы может быть изменен 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.8.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участка по Акту приема-передачи Участка и до дня 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 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 Участок, с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

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

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

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 7.2 – п. 7.3 Договора;

6.1.7. проходить, передвигаться в границе и иные обходы разворачиваться 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 на сегодня, 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 целями настоящего;

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 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и платежного поручения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора передать 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 выполнения достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, возникший вследствие или в связи с действиями Арендатора, в том числе жизненным увечьям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

6.5. Арендодатель не несет ответственности за охрану Участка.

6.6. 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 в размере, понесенные по его уплате.

6.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций в Арендодателя, уплата их производится за собственные средства 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 обязанностей 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 (поступающий) в дальнейшем по тексту решения 10 настоящего Договора Субъект персональных данных), подтверждает: Обществу с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» (ОГРН [illegible], адрес местонахождения: 105005, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.20, стр.2), в том числе обществу в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, согласие на сбор и предоставление права обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных настоящим Согласием на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заключения иного договора (контракта), представителем которого (контракта) (выгодоприобретателем которого (контракта) – физического лица (далее – Анкеты клиента/выгодоприобретателя) - персональные данные, указанные в той анкете.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и условия настоящего Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет права осуществлять действия:

10.3.1. все действия (операции) с его персональными данными, включая их сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, составляющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязано предоставлять информацию, связанную с исполнением по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные, позволяющие идентифицировать контрагента (выгодоприобретателя 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/выгодоприобретателя - персональные данные, указанные в такой анкете.

10.5. Предусмотренное настоящим решением Договора Согласие является 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 настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

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

6.4.3. 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 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора;

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

– полно паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– заключение нотариально об отсутствии государственной пошлины на регистрационные действия;

– доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 3 (Три) 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, в приведению Участка в исходное состояние;

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с использованием нарушающим Арендатором Участка, в соответствии с п.6.1.6. 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, вносящего соглашение расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания.

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 отравления, загрязнения, 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 (наводнения, землетрясения 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 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, отправив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным 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 установленного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от минимальной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления требований третьим Арендодателем.

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

С момента получения отзыва настоящего Согласия Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязуется 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 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 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 иного 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 (Одно) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Лист правил-нарезки Участка.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирьянов Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877538, КПП 770101001 р/с 40701810900130000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилова Заветчанского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 [illegible] 735238, выдан: Виноградовским ГО Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 502-0[illegible] зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____ /Н.Ю. Некрасова/	м.п. _____ /П.Г. Кирьянов/

Формула успеха

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

город Москва «[illegible]» [illegible] 2014 года

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 45 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794928, 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 **Галыгинов Дмитрий Константинович** (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 151855, выдан ОВД «Лефортово» гор.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.30), 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 **168 850** кв.м., с кадастровым номером **50:09:0030110:8**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, 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 № 023425, 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 № 50-50-05/016/2008-397 (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору по основаниям 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 приводит 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 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. Приобретение Арендатором настоящего результата является собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя в отношении инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Стороны 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 ограничениями.

3.2. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. В отношении Участка в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано какого-либо обременений, ограничений или специальных требований по условию использования, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Участок.

Страница 1 из 4

АКТ
приема-передачи земельного участка
к Договору аренды земельного участка № СЗР-КПГ-ДА/16 от «[illegible]» [illegible] 2016

г. Москва «[illegible]» [illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фонд «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № [illegible] Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746006581, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место на постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными паями 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», зарегистрированн России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель Генерального директора Некрасовой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной с

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата 04.06.1968 года, место рождения: гор.Кировоград Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражда 46 06 715230, выдан Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дат 15.07.2005 года, код подразделения: 503-018, зарегистрирован по адресу: Московская область, Вос район, пос. Белопрудный, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-КПГ-ДА/16 от «[illegible]» [illegible] 2016г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 619 8 кадастровым номером **50:29:0030108:50082**, категория земель: земли сельскохозяйственного на разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: М область, Воскресенский район, вблизи д. Зеленино, земельный участок расположен в южной части кв квартала 50:29:0030108 (далее – «Участок»).

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

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

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Три) 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 1147746006581, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000001256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1968 г рождения: гор.Кировоград Земетчинско Пензенской обл., паспорт гражданина Р 735230, выдан Виноградовским Воскресенского района Московской обла выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения зарегистрирован по адресу: Московская Воскресенский район, пос. Белопрудный, у Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____ Н.Ю. Некрасова М.П.	_____ П.Г. К М.П.

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 инициативе 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 данное 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 мотивированно отказать в продлении настоящего Договора.

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 1 879 (Одна тысяча восемьсот семьдесят девять) рублей 90 копеек, в том числе НДС (18%) – 255 (Двести пятьдесят пять) рублей 31 копейка.

5.1.1. Арендная плата включает услуги Арендатора: вывоз мусора, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) 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 до даты 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 вправе 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 земли в результате деятельности Арендатора;

6.1.6. требовать расторжения Договора в случаях и порядке, предусмотренных п. 7.2 - п. 7.3 Договора;

6.1.7. предвидеть переплату в плотину Участка;

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 уведомить 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 целями заключения;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок направить Арендатору соответствующее 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 Участка и исполнения исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора

Страница 3 из 8

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 целями закреплёнными в разрешенных использованиях, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, а т.е. земле или природному объекту;

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

6.4.4. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участке;

6.4.5. не ограничивать доступ 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 вернуть Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора.

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

– копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– оригинальную 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. информировать Арендодателя в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него подтверждающих требования или по расходам, связанные с неиспользованием использованным Арендатором частям, в соответствии с п.8.3.6. 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 на одно из сторон не выразила желания продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, имеющего значение 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 законным назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет повреждения умышленно сделанные, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя;
- 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 во пользовании Арендатором Участком в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участка.

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для пользования 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 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, влечет государственной регистрации в Регистрирующем органе в установленном действующим законодательством порядке.

Страница 3 из 8

Новицкий О.А.

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 десятых) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение в отсрочке начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

8.3. Выплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, имеющий место быть на Участке посредству Арендатора, в том числе нематериальным улучшениям, если такой ущерб не связан с собственным, намеренным 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 производится 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. При обстоятельствах непреодолимой силы (форс-мажор) в списке данной Статьи понимаются обстоятельства, указанные в статье 401 Гражданского Кодекса РФ.

9.3. Сторона, попавшаяся 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 3 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению какой из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

10. Согласие на обработку Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» персональных данных

10 пункт 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 решения 10 Договора «Субъект персональных данных»), подтверждает Обществу с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» (ОГРН 1077746882384, адрес местонахождения: Россия, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А), в том числе действующему в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, 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. Цель обработки персональных данных Субъекта персональных данных является выполнение в 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 паевым инвестиционным фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных или данные полномочного представителя (представителя контрагента) Обществу 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.

АКТ
приема-передачи земельного участка

к Договору аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «__» _____ 2016 г.

г. Мытищи «__» _____ 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет 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 7705794936, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющая 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, действующая на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2008 г. в реестре за № 1458-94158131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кравченко Евгении Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Галкиным Дмитрий Константинович** (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождение: гор.Электрогорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 08 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2008 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 «__» _____ 2016г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 1 146 881 кв.м., с кадастровым номером **50:05:0020110:8**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110 (далее – «Участок»).

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

3. Настоящим Актом 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 «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галкиным Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794936, КПП: 771401001 р/с 40701810023000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810200000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Электрогорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 08 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2008 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор _____ /Е.В. Кравченко/ М.П.	_____ /Д.К. Галкин/

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок включая 3 (Три) 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 вручения в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент».

С момента получения отзыва настоящего Согласия Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет 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 в 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 толкуется исключительно 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 «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галкиным Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794936, КПП: 771401001 р/с 40701810023000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810200000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Электрогорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 08 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2008 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор _____ /Е.В. Кравченко/ М.П.	_____ /Д.К. Галкин/ М.П.

Договор № СЗР-ВС317
аренды земельных участков

г. Москва «[illegible]» [illegible] 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЗОЖЕРТЕЛЬНОГО 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 7701877534, 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 28 июня 2014 года № 21-000-1-00937, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЮСКРБСЕНЖКОЙ» (ОГРН 1025000021749, ИНН 5009001726, КПП 500101001, место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, г. Новлянский), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Пауина 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 участков**, общей площадью 22 788 926,64 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот двадцать шесть и 64/100) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент совершения Договора Участки принадлежат паевым инвестиционным паям владельцев 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 противоречит и не нарушает, минуя РФ и иных правовых актов, обязательствам для собственника Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует никаких любых неисполненных 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 учредителем Арендодателя и владельцем инвестиционных паев 30100 рентный «Своя земля - рентный», а также не является основным и преобладающим хозяйственным обществом Арендодателя, дочерним и зависимым обществом Арендодателя.

2. Сроки на время договора

2.1. Арендодатель имеет до внесения Арендатора, а Арендатор принял в владение, 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 равных категориях и условиях разрешенного вида использования не распространяются ограничения и использования.

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 отказа на продление Договора.

4.3. Настоящий Договор действует до момента прекращения в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые возникли в ходе его исполнения.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту «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 131 185,71 руб. (Сто тридцать одна тысяча сто восемьдесят пять рублей 71 копейка), в том числе НДС (18%) – 20 008,80 руб. (Двадцать тысяч восемь рублей 80 копеек).

5.1.1. Арендная плата оплачивается Арендатором ежемесячно, не позднее 10 (Десятого) числа месяца, следующего за отчетным.

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

5.1.3. Начальной датой аренды оплачивается Арендатором пятнадцатый месяц аренды. Без расчета по сумме.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по согласованию Сторон, 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 в случаях и 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 ухудшения качества Участков и принудить Участков в надлежащее состояние после работ, проведенных Арендатором;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земли 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. арендовать, передавать в аренду, доверительное управление в 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 одностороннем порядке указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 30 (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 целями использования;

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 30 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 3.1.2. и 8.4.8. 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. ограничить 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 нецелевым использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.8. настоящего Договора;

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

6.4.4. использовать Участок в соответствии с целями использования и разрешенным использованием способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в т.ч. почве или природному объекту;

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

6.4.6. соблюдать основные, экологические и другие ограничения (обременения), установленные на Участке;

6.4.7. не препятствовать доступу Арендодателя на территорию Участка в целях контроля за его использованием в соответствии с Договором;

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

6.4.9. после окончания срока действия Договора передать Участок 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:

- материалы руководителем юридического лица копии свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- материалы руководителем юридического лица копии свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет – 2 (Два) экземпляра;
- материалы руководителем юридического лица копии протокола/решения о создании организации - 2 (Два) экземпляра;
- материалы руководителем юридического лица копии действующей редакции устава, удостоверенной налоговым органом – 2 (Два) экземпляра;
- материалы руководителем юридического лица копии 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, или по инициативе Сторон за месячный желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется заключением путем заключения дополнительного соглашения расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации подписанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обременение по Договору прекращается/изменяется 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 Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- повреждает Участок способом, приводящим к его порче;
- не устранил совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- [illegible] Арендодателя иное Участок в субаренду.

7.4. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора в судебном порядке в случаях, когда Арендодатель создает препятствия по использованию Арендатором Участка в соответствии с условиями Договора или иным целям аренды Участка;

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказывается непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (землетрясения, наводнения 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 неисполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8.2. В случае прекращения Арендатором уплаты Арендной платы более чем за 10 (Десять) рабочих дней по истечении 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. Уплата неустойки и неустойки начинает действовать в случае и в момент предъявления требований уполномоченным Арендодателем.

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

9.1. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, возникший находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе несущим элементам, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

9.2. Арендодатель не несет ответственности за сорняк Участка.

9.3. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участке, за Арендатором будет назначен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа в рассрочку, минимально по его усмотрению.

9.4. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, указанные выше санкции осуществляются по собственным 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 обязанностей по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), принятых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

9.2. При обстоятельствах 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 досрочно.

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 только без согласия Арендатора.

11.7. Настоящий Договор прошит, пронумерован и подписан сторонами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор прошит составлен на русском языке в 3 (Три) идентичных 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: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН: 1147746006181 ИНН: 7705871550, КПП: 770501001 р/с 40 [illegible] в ПАО СБЕРБАНК к/с [illegible] БИК 044525225	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Рождественское ОГРН 1025000923749 ИНН 5000[illegible] КПП 500501001 р/с 40[illegible]78 в ф-[illegible] г.с. Москва к/с [illegible]
Генеральный директор /Е.А. Ананьева/	Генеральный директор / М.Н. Нарыш /

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков №СЗР-ВС/17 от «[illegible]» июля 2017 г. передаю в аренду вышеуказанные земельные участки (далее - «Участки»):

34 (Тридцать четыре) земельных участка, расположенных в Раменском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Клинском районах Московской области:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для нужд сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1345 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Плешково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:0010171:0013	19 784,64
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира д.Юрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, Юровский с/п.	50:23:0020396:0017	268 117
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Плешково. Участок находится примерно в 3070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АСОТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1337	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Раменский область, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала.	50:22:0050228:40	408 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, деревня д.Александрово	50:24:0000000:73437	126 858
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, city-поселение гор. Куровское.	50:24:0010409:45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, town-поселение д. Аксиньино	50:24:0080101:11	77 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, town-поселение д. Аксиньино	50:24:0080101:9	369 420

Страница 1 из 10

№ 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.Сиверино	50:24:0080128:18	568 787
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 198 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопатино, расположенного за пределами участка.	50:24:0080128:23	648 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сиверино	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.Сиверино	50:24:0080128:45	89 851
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сиверино	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.Сиверино	50:24:0080128:47	250 411
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сиверино	50:24:0080128:48	20 693
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лопатино	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	280 806
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеево	50:24:0080212:16	439 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотеево	50:24:0080212:17	288 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеево	50:24:0080212:194	30 436

№ 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.Хотеево	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.Хотеево	50:24:0080212:196	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее с.Хотеево	50:24:0080212:197	71 432
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеево	50:24:0080212:198	477 203
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее с.Хотеево	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. Хотеево	50:24:0080212:28	370 849
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Лопатино	50:24:0080212:281	348 859
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.Колюбакино	50:24:0080212:281	348 784
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лопатино	50:24:0080212:[illegible]	388 349
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лопатино	50:24:0080212:[illegible]	308 599
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее с. Соболевское	50:24:0080212:[illegible]	228 368
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотеево	50:24:0080212:[illegible]	[illegible]

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:20	37 027
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:24	147 886
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:453	35 183
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:454	141 833
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:455	49 969
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:459	70 825
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:460	20 834
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:461	36 888
31	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 д.Бобково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0010108:110	66 755
32	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.Шебово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 5	50:29:0010211:16	241 431
33	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.Верхнее, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0010214:28	330 207
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Верхнее, расположенного	50:29:0010214:48	402 353

№ 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		
35	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.Верхнее, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010214:48	337 218
36	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.Верхнее, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0010214:48	718 931
37	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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 89	50:29:0010401:181	198 815
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Маланово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0010401:183	288 541
39	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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0010401:121	268 859
40	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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0010401:122	273 110
41	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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0010401:123	338 908
42	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.Маланово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0010401:125	132 248
43	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.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 79	50:29:0010401:130	280 424

№ 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 2210м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0010601:131	194 690
55	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1570м. по направлению на юго-восток от ориентира с. Михалин, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0010601:134	171 818
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	50:29:0010601:135	388 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1030м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0010601:136	490 020
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3650 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 83	50:29:0010601:137	805 495
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1280 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0010601:146	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	50:29:0010601:148	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 № 50	50:29:0010601:149	298 019
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалин, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0010601	50:29:0010601:471	386 524
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, р-н Воскресенский	[illegible]	941 121

№ 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 275 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино	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. Федюнино	50:29:0050209:12	1 839 326
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 130м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино	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.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино	50:29:0050210:0018	131 188
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 845м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино	50:29:0050210:0025	287 111
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино.	50:29:0050210:1127	171 306
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 947 м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюнино	[illegible]	230 201
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1120 м по направлению на юго-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами	[illegible]	165 619

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос Федюкинское.		
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 600м. от направления на восток от ориентира д.Мурзинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	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 Федюкинское	50:29:0050402:2483	6 696 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1100 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Мурзинино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Федюкинское	50:29:0050402:86	831 237
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 восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0050402:88	247 975
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. Грязная, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0060221:3037	286 414
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 ювед от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское.	50:29:0060221:3055	90 441
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0060221:1941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкинское	50:29:0060221:1942	683 940

№ 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 1300м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0060221:51	192 398
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1485м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкинское	50:29:0060221:52	208 232
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.Федюкинское.	50:29:0060221:53	192 340
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.Федюкинское.	50:29:0060221:54	175 241
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 714 904 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Запрудненское	50:34:0020101:100	714 904
			Итого:	32 788 936,64

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 _____ Е.А. Лаутина	Генеральный директор _____ М.Н. [illegible]

АКТ
приема-передачи земельного участка
ко 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

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (далее-Арендодатель) [illegible] Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 марта 2014 года, ОГРН 1147746668183, ИНН 7705877558, КПП 770601001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 339083, 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 № 1436-94150531), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ЮСКУТЕНСКОЕ» (ОГРН 1[illegible]ЛУМ, ИНН [illegible], КПП [illegible], место нахождения: 141399, Московская область, Истринский район, гор. [illegible], [illegible], ул. Производственная 2-я, д.15 /1, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Трафимова Геннадия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. По 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 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 "Сафоновское"	50:23:0020706:1194	30 484

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по переданному Земельному участку не имеется.
3. Каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка исполнены.
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 «ЮСКУТЕНСКОЕ»
Генеральный директор _____ / С.А. Лазутина /	Генеральный директор _____ / Г.А. Трафимов /

Дополнительное соглашение № 19
к Договору № СЗР-ВС17 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОЛЬФИНВЕСТУПР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19 января 2018 года, ОГРН 1187746606581, ИНН 7705877530, КПП 770101001), адрес юридического лица: 105005, г.Москва, ул.Бауманская, д.35, стр.2, именуемое на осуществление деятельности по управлению инвестиционным фондом, сведения о инвестиционном фонде в государственном реестре паевых фондов от 26 июня 2018 года № 21-000-1-00377, зарегистрированном Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных 04.09.2018 г. в реестре за № 1438-94150151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазучевой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны,

Акционерное общество «ПОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1027000921149, ИНН [illegible]), место нахождения: 140200, Московская область, Воскресенский район, пгт. Воскресенск, собрание, ул. Производственная 2-я, д.35 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 – «Соглашение» к Договору № СЗР-ВС17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:14:0000000:21697, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора 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	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:14:0000000:21697	330 000

1.2. дополнить Договор следующим, вновь образованным земельным участком:

№ п/п	Объект аренды	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	50:14:0000000:21698	330 000

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 330 000 кв.м., кадастровый номер **50:14:0000000:21697**, адрес объекта: Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арендатором арендодателю 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 прежнему площадь в пользовании Арендатора будут составлять **80 (Восемьдесят)** земельных участков, общей площадью 30 519 000,00 (Тридцать миллионов пятьсот девятнадцать тысяч) кв.м.

1.5. На основании вышеизложенного, размер ежемесячной арендной платы составит 123 035,29 руб. (Сто двадцать пять тысяч тридцать пять рублей 29 копеек), в том числе НДС (20%) – 20 505,72 (Двадцать тысяч пятьсот пять рублей 72 копейки).

2. Арендная плата арендодателю, указанная в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, следующим за месяцем, в течение Арендатор принят, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок по акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется в день подписания Сторонами настоящего 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 скреплено печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

7. Соглашение составлено в 4 (Трех) 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 «ГОЛЬФИНВЕСТУПР ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ПОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ / Е.А. Лазучева /	_____ / Н.А. Трифонов /
м.п.	м.п.

Дополнительное соглашение № 18
к Договору № СЗР-ВОЗУ 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 18 января 2014 года, ОГРН 1147746060581, ИНН 7705877550, КПП 770101001, юридическое (почтовое) постоянно действующее исполнительного органа: 109085, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.75, стр.2, именуемое ниже по тексту/определяется по управлению инвестиционным фондом, правила инвестиционного фонда зарегистрированы Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 29 мая 2009 г. в реестре за № 1458-94150151), именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице Генерального директора Загуровой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1021000621749; ИНН [redacted], [redacted], 140209, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, ул. Фрунзе, ул. Производственная 2-я, д.25 г), именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице Генерального директора Трифонова Геннадия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВОЗУ аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030214:1358, 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 Богородский	[redacted]	[redacted]

1.2. дополнить Договор сооружением, земли 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 обл, р-н (Воскресенский), Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение, Богородский	[redacted]	[redacted]

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 23 [redacted] кв.м., кадастровый номер **50:29:0030214:1358**, адрес объекта: Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Богородский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, исключается из состава Арендованного по Договору Арендатора по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения и включением в Договор земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, на времяния кадастровых и кадастровых номеров Арендатора будут исключены **88 (Восемьдесят) земельных участков**, общей площадью 38 [redacted] (Тридцать восемь миллионов [redacted] квадратных метров).

1.5. По согласию выполненному, размер ежемесячной арендной платы составит 126 [redacted],23 руб. (Сто двадцать шесть тысяч восемьдесят пять рублей 33 копейки), в том числе НДС (20%) – 21 [redacted] (Двадцать одна тысяча двадцать рублей 55 копеек).

2. Арендная плата по размеру, указанному в п. 1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, следующим месяцем, в котором Арендатор пользовался, указанным в п.1.2. Соглашения, земельным участком по Акту приема-передачи земельного участка.

3. Арендатор обязуется для исполнения 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 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

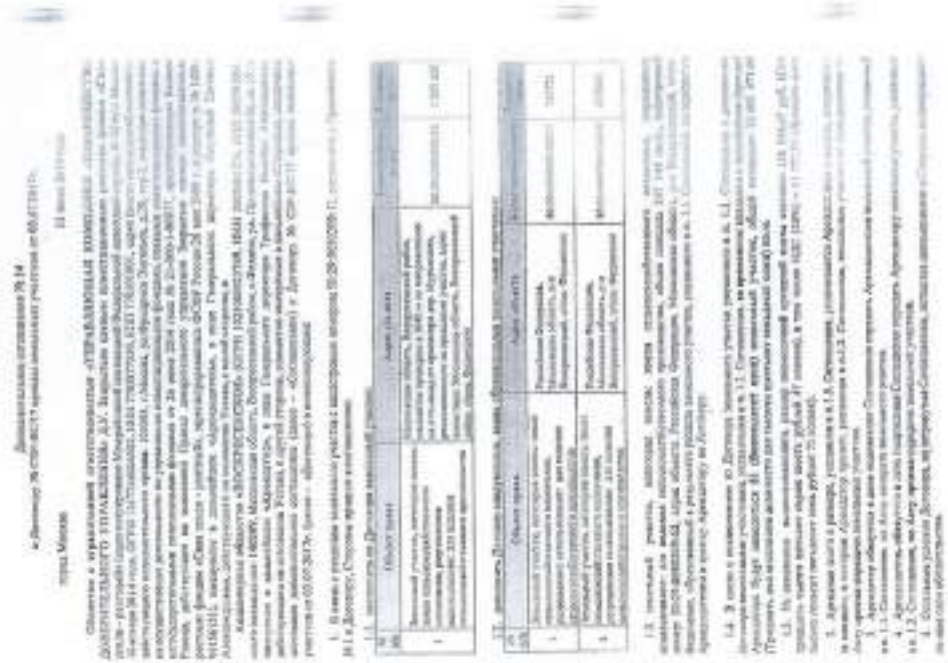
8. Приложения:

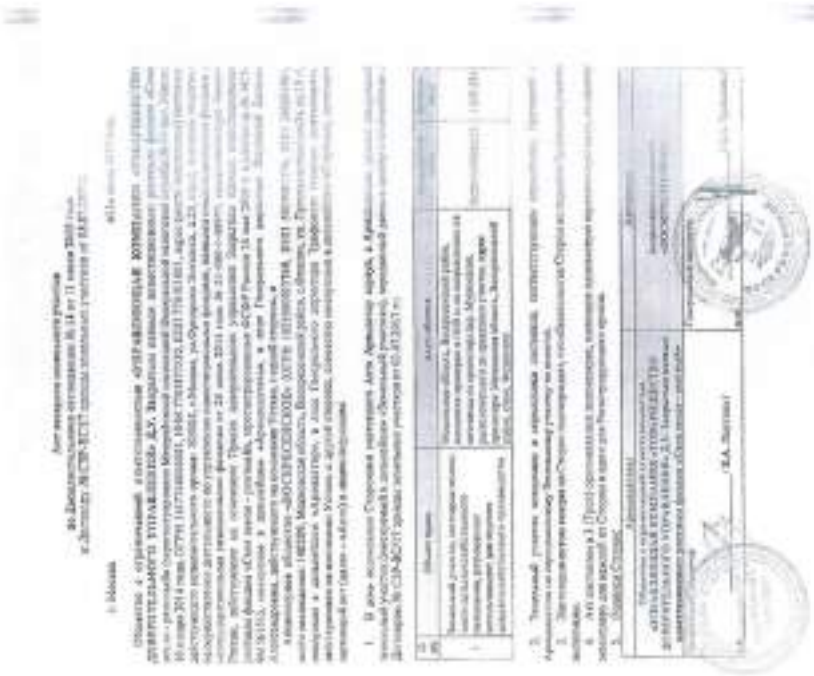
8.1. Акт возврата земельного участка;
8.2. Акт приема-передачи земельного участка;
8.3. Расчет Стороны.

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

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

Процедура государственной регистрации	Соглашение
Дата регистрации	08.01.2020
Номер регистрации	50:29:0030214:1297:50/001/2020-4
Государственный регистратор	подпись М.П. Лабунова Н.А.





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

8-2564

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 16 января 2014 года, ОГРН 1147746606585, ИНН 7703877590, КПП 770401001), 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, действующая на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94138151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ибрагима Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ассоциация общества «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1027600921749, ИНН 5050000775, адрес (место нахождения): 140200, Московская область, Воскресенский район, г.Фрязино, ул. Промышленная-3, кв.15 а), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного механика Гадуля Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 5100), 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 аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 300 м от ориентира: д.Порошино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0030214:48	129,210

1.2. дополнить Договор следующими, новыми, образованными земельными участками:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1178	177,210

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь **69 000** кв.м., кадастровый номер **50:29:0030214:1178**, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п.1.1. Соглашения, он 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 **№ 127 147,00** (Триста семнадцать тысяч 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 **118 548,59 руб.** (Сто восемнадцать тысяч пятьсот сорок восемь рублей 59 копеек), в том числе НДС (18%) – 18 188,37 (Восемнадцать тысяч сто восемьдесят восемь рублей 37 копеек).

2. Арендная плата в размере, указанном в п.1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором в конце отчетного месяца, 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 вернуть 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 сторонами печатями Сторон и становится неотъемлемым приложением к Договору.

АКТ
приема-передачи земельных участков
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 16 января 2014 года, ОГРН 1147746606585, ИНН 7703877590, КПП 770401001), 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, действующая на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94138151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Ибрагима Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Ассоциация общества «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1027600921749, ИНН 5050000775, адрес (место нахождения): 140200, Московская область, Воскресенский район, г.Фрязино, ул. Промышленная-3, кв.15 а), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трифонова Николая Александровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 11 от «22» ноября 2018 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, город Фрязино	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, город Фрязино	50:29:[illegible]	17,721

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

3. Настоящий акт составлен в Сторон экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

4. Акт состоящий в 3 (Три) страницах, имеющих нумерацию страниц, составлен в трех экземплярах для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Управляющая компания закрытого паевого инвестиционного «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Ассоциация «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор _____ /Е.А. Волгина/	Генеральный директор _____ /Н.А. Трифонов/
М.П.	М.П.

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

города Москвы «20» 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 28, 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 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94130151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кирилин 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 ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2003 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопрудный, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.251), 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 6 790,08 руб. (Шесть тысяч семьсот девяносто рублей 08 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 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачивается 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 Кирилин Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810000041000040 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000272, БИК 044583272	дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Виноградовским ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2003 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопрудный, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.251 тел. 8-926-464-55-77, e-mail: [illegible]
Генеральный директор /Л.А. Лаутина/	/П.Г. Кирилин/

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

г. Москва «22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано 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.28, стр.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 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94130151), 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 5005081776, КПП 500201001, место нахождения: 140389, Московская область, Воскресенский район, г.Фряново, ул. Производственная-2, кв.39 (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного агронома Гадрин Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 018), 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-ИСЗУ аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок (далее – Земельный участок):

№ п/п	Общее кадастровый	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 Белопрудный	50:29:0010216:[illegible]	177 [illegible]

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ИСЗУ 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 /А.В. Фазарин/	/С.В. Гадрин/

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: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющая 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 № 1438-94158111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом **с ограниченной ответственностью «РусМолоко»** (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко», именуемый в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице Генерального директора Гнеевко 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	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0000223:8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, в/о Соломкино, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0000223	110 921
2.	50:05:0020045:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, в/о Шеметово, в районе д. Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020045	252 004

2. В связи с исключением 2 (Двух) земельных участков Стороны пришли решению:

2.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«1.1. Арендодатель предоставляет за плату в Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) 8 (Восемь) земельных участков, общей площадью 3 086 011,00 (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 12 544,30 (Двенадцать тысяч пятьсот сорок четыре) рубля 30 копеек, в том числе НДС (18%) – 1 913,33 (Одна тысяча девятьсот тринадцать) рубля 33 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/18 аренды земельного участка от 04.03.2018 г.

город Москва «26» 06 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: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющая 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 № 1438-94158111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Гнеевкин Дмитрий Константинович** (дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Зарайск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 10 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Городской район, д. [illegible], д. [illegible], именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/18 аренды земельного участка от 04.03.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению установить с января 2020 года минимальную 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 обязанности.
- 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 оплачивается 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 Гнеевкин Дмитрий Константинович
Адрес местонахождения: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 [illegible] р/с № [illegible] в ПАО РОСБАНК [illegible]	дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Зарайск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 10 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Городской район, д. [illegible], д. [illegible]
Генеральный директор: К.А. Дергачев	К.А. Гнеевкин

4. В связи с изменением в законодательстве с 01.01.2018 года Размер арендной платы составит (1.553,42 (Одиннадцать тысяч пятьсот тридцать два) рубля 32 копейки, в том числе НДС 20%) - 2 091,39 (Две тысячи девяносто один) рубля 23 копеек.

5. Арендатор обязуется в день подписания настоящего Соглашения вернуть Арендодателю земельные участки, указанные в п. 1 настоящего Соглашения, по Акту возврата земельных участков.

6. Стороны приняли к Соглашению утвердить новую редакцию Приложения № 1 к Договору, изложенного Приложения в настоящему Соглашению.

7. Основные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

8. Настоящее Соглашение вступает в силу с момента подписания Сторонами и является составной частью Договора.

9. Настоящее Соглашение составлено в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон, и один для Регистрирующего органа.

10. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДЕВЕРЕЛЬСКОГО УПРАВЛЕНИЯ»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Генеральный директор	Генеральный директор
Л.А. Лазуткина	Д.М. Гачиев

К Соглашению приняты:

- Приложение № 1 - Перечень Земельных участков.
- Акт возврата Участков.

Страница 3 из 5

Приложение
к Дополнительному соглашению № 1
от «[illegible]» [illegible] 2018 года

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

В (Наемы) 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	50:05:0000118:11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000118	170 187	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.03.2.110, Приказ Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/ДГИ от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.03.2.139, Приказ Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/ДГИ от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.75, Приказ Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/ДГИ от 09.06.2011.
2	50:05:0000115:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0000115	476 239	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.03.2.110, Приказ Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/ДГИ от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.108, Распоряжение № 2-2020 от 29.06.2015.
3	50:05:0000203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, в районе д. Новинки, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0000203	90 104	
4	50:05:0000223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, в районе д. Новинки	307 326	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.106, Приказ Министерства экономического развития № 11862-ИМ/ДГИ от 09.06.2011.

Страница 3 из 5

№	Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь	Сведения о наличии ограничения в использовании или обременениях
1	2	3	4	5	6
		[illegible]	[illegible]		1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.05.2.105, Приказ Министерства экономического развития РФ № 1180П-ПМ/223 от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 60.05.2.360, Приказ Министерства экономического развития РФ № 1180П-ПМ/223 от 09.06.2011.
3	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шебаевское, в районе д. Тарбеево, центральная часть кадастрового квартала 50:03:0020103	788 366	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.300, Доверенность № 2-1039 от 23.03.2015.
4	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шебаевское, в р-не д. Чемодо, восточная часть кадастрового квартала 50:03:0020103	739 208	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.06.2.464, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Ярцево-Гонец 1 и 2 (двухцепная) № 01а от 23.01.2013. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.182, Приказ Министерства экономического развития РФ № 1180П-ПМ/223 от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.05.2.58, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 500 220 кВ Угличская-Заря (Постовая) № 01а от 19.01.2013. 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 59.05.2.50, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 500 220 кВ Угличская-Заря (Западная) № 01а от 19.01.2013. 5. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 60.05.2.141, Доверенность № 7770010 от 10.06.2015. 6. 56.05.2.228, Доверенность № 7770010 от 10.06.2015. 7. 56.05.2.144, Доверенность № 7770010 от 10.06.2015.
7	50:03:0020103:141	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шебаевское, в районе д. Самарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:03:0020103	207 039	

№	Кадастровый (или условный) номер	ВРИ	Адрес	Площадь	Сведения о наличии ограничения в использовании или обременениях
1	2	3	4	5	6
8	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шебаевское, в районе д. Осипово, центральная часть кадастрового квартала 50:03:0020103	46 548	

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

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

город Москва «30» декабря 2018 года

Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746606985, ИНН 7705877238, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 30, строение 2, внесено в реестр на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 мая 2014 года № 21-000-1-00877, 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 № 1438-94136171), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутовой Татьяны Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства (зарегистрирован Межрайонной Федеральной налоговой службой № г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317507000041122, ИНН 504225429734) Магомедов Алик Магомедгаджиевич (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Нижнее Казанищево р-на Дахадаевский АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 539109, выдан: ТП № 4 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 508-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Мишутино, 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 1 016,66 руб. (Одна тысяча шестьдесят рублей 66 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 недвижимое имущество (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения оплачивается 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. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства Магомедов Алик Магомедгаджиевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 30, строение 2 ОГРН 1147746606985 ИНН 7705877238, КПП 770101001 р/с 40701810400000000048 в ПАО РОСБАНК БИК 044525256 к/с 30101810500000000256	зарегистрирован Межрайонной Федеральной налоговой службой по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317507000041122, ИНН 504225429734, дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Нижнее Казанищево р-на Дахадаевский АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 539109, выдан: ТП № 4 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 508-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Мишутино, дом 175
Генеральный директор Г.А. Лаутова	Магомедов А.М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Произведена государственная регистрация	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	25.01.2019
Номер регистрации	50:29:0000000:91512-50/001/2019-1
Государственный регистратор прав	Карпова С.В.

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

город Москва «09» «01» 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 08 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877338, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющая 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 № 1418-94116171), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Дергунной 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.Кирпичное Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 09 735230, выдан: Виноградовским ГОВД Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 505-018, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Бисерный, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.231, 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 **1 287,88** руб. (Одна тысяча двести восемьдесят семь рублей 88 копеек), в том числе НДС (20%) – 256,33 (Двести пятьдесят 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 оплачивается Арендатором.

4. Соглашение составлено 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»	Гражданин Российской Федерации Кирсанов Петр Григорьевич
Генеральный директор / Е.А. Дергунная	/ П.Г. Кирсанов

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

город Москва «28» февраля 2019 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 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, 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 **Галаванов Дмитрий Константинович** (дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Звенигород Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 333803, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 131), 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 2021 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 1 783,29 руб. (Одна тысяча семьсот три рубля 29 копеек), в том числе НДС (20%) – 285,90 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 оплачивается 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» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галаванов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 770101001 р/с 40701 810 300 0 010 001 в ПАО РОСБАНК к/с 30101 810 200 000 000 286, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Звенигород Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 333803, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 131
Генеральный директор Е.А. Лазутина	Д.К. Галаванов

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 30 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7701877334, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 38, 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 Приказа департамента городского Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 19 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Якутовой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Бояшин Юлий Станиславович** (дата рождения: 24.02.1978 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042322, выдан: ОВД «Бабушкинский» внутренних органов №2 города Москвы, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Старокаширская, д.2, кв. 69), 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), следующие земельные участки (далее - Участки):

1.1.1. земельный участок общей площадью **38 288** кв.м., с кадастровым номером **50:29:0030214:58**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-запад от ориентира д.Мендалово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 16, принадлежащий на праве общей долевой собственности земельным инвестиционным паям Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-АГ № 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 № 50-50-49/008/2009-080 (далее – Земельный участок №1);

1.1.2. земельный участок общей площадью **107 289** кв.м., с кадастровым номером **50:29:0030214:59**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: участок находится примерно в 1500 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Порошино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 16, принадлежащий на праве общей долевой собственности земельным инвестиционным паям Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 21.07.2009 года, серия 50-АГ № 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 № 50-50-49/008/2009-087 (далее – Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляются Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участки передаются Арендодателю 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 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 ЗПИФР 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 дает по заявлению Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных и иных имущественных споров.

Страница 1 из 8

3. Обременения участков и ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены ипотекой.

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 аналогичный - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано никаких обременений, ограничений или специальных требований по порядку использования, за исключением сведений в свидетельствах о государственной регистрации прав 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 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 возникли накануне и до 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), в 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, размером 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек).

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

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

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

5.2. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон, не ас 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.5.1.3. 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 в 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 своих работ, произведенных 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 залог, 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 уведомить другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты изменения платежа.

6.2. Арендодатель обязан:

Страница 2 из 8

7.5. Договор должен прекращено также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.д.) по иным 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 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 установленного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятых) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Уплата пени и неустойки начинает действовать в случае и с момента предъявления требования уполномоченным представителем Арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, возникший непосредственно на Участке арендатору Арендатора, в том числе неполадками, плохо такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за кражи Участков.

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

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, ущерб не покрывается 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 неисполнение или иное обязательство по настоящему Договору, если такое неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), принятых затем в действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

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

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

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

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 (физическое) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора «Субъект персональных данных», подтверждает Арендодателю, в том числе действующему в качестве доверительного управляющего ежевым инвестиционным фондом, согласие на раскрытие и предоставление при обработке, использовании и хранении своих персональных данных, указанных в настоящем Согласии на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), в таких в случае заполнения Анкеты клиента (физического), представителя клиента (юридического) (выгодоприобретателя клиента (юридического)) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

10.2. Цели обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение настоящего Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет права 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, включает 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 на обработку Субъектом персональных данных на срок исполнения 5 (Пять) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

6.2.2. передать Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями назначения;

6.2.3. в случае 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 (Десяти) 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 действующего законодательства.

6.3. Арендодатель 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, и т.п. земли или прилегающему объекту;

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

6.4.4. сохранять 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 направить Арендодателю письменное уведомление об этом;

6.4.7. после истечения 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 (Одна) рабочего дня с даты подписания Акта приема-передачи Участков, передать Арендодателю 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 время 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 улучшению ранее ухудшенных качеств 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.8.3.4. настоящего Договора.

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

7. Изменение и прекращение Договора

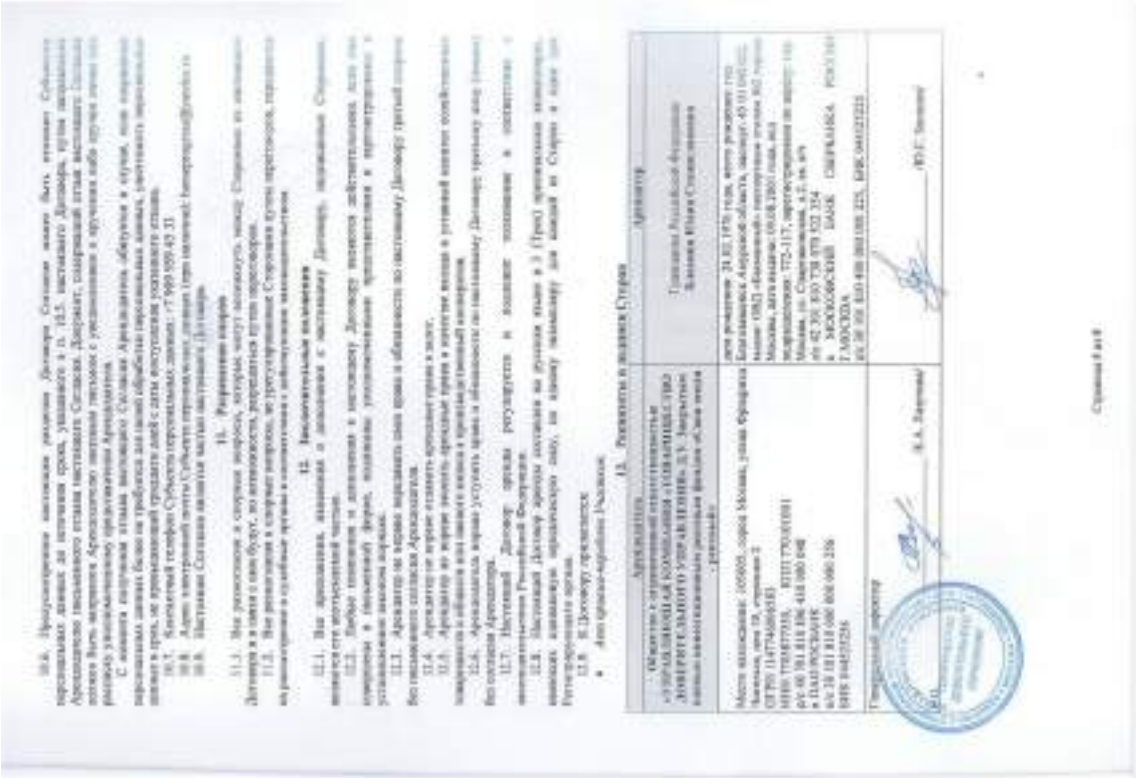
7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если по одной из Сторон не выражено желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, являющегося основанием расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 30 (Двадцать) 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 Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершенное умышленно отравления, загрязнения, 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 исполнению Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков.



Акт приема-передачи земельных участков
к Договору № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от [illegible].07.2017 г.

г. Москва [illegible] июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.Г. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирован Управлением по ценным бумагам Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1 147746006547, ИНН 7703817248, КПП 770301001, адрес юридического местонахождения постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Бауманская Эстакада, дом 28, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00072, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1136-94755-[illegible], именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лукутовой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галимулина Камиля Ильдаровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, именуемые в отдельности «Сторона», а совместно «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 [illegible].07.2017г. следующие земельные участки (именуемые в отдельности «Земельный участок»):

Кадастровый (или условный) номер	РФИ	Адрес	Площадь
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Чижово, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0000000	1 161 111
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Лопасня, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020101	87 111
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Лопасня, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020101	75 000
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Стешково, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020107	197 381
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Тростенино, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020110	19 222
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Бор, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020111	1 751 000
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Ивановка, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020113	259 984
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Ивановка, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020115	14 000
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, в р-не д. Ивановка, совмещенная часть кадастрового квартала 50:03:0020103	117 817

Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, к/п-ка д. Аксеново, выделяемая часть земельного участка [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, к/п-ка д. Ивановское, выделяемая часть земельного участка [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, к/п-ка д. Ивановское, выделяемая часть земельного участка [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, к/п-ка д. Ивановское, выделяемая часть земельного участка [illegible]	[illegible]

2. Состояние земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым земельным участкам не имеется.
3. Настоящим актом-накладной Сторона подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельных участков исполнены.
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
[illegible] «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ «ЗАКРЫТОЕ ПАЕВОЕ ИНВЕСТИЦИОННОЕ РЕНТНОЕ ФОНД «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «[illegible]»
[illegible]	ОГРН [illegible] Место нахождения: [illegible], Сергиево-Посадский район, г. Мерзляково, д.17, [illegible]
[illegible]	Генеральный директор [illegible]