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

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

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

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

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 № 014/21

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

Дата оценки: 10.11.2021 г.

Дата составления отчета: 10.11.2021 г.

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

Исполнитель: ООО «КГФУ»

Москва 2021

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 5
1.2. Цель оценки 5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки 6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ 9
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
4.1. Сведения о Заказчике 12
4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора 12
4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор 12
5. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 13
5.1. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор 13
5.2. Сведения о независимости оценщика 13
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 14
6.1. Допущения 14
6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата 15
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 17
7.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки 17
7.2. Международные стандарты 17
7.3. Федеральные стандарты оценки 17
7.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков 17
7.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки 17
7.6. Используемая терминология 17
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22
8.1. Идентификация Объекта оценки 22
8.2. Описание местоположения объекта оценки 22
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 25
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 27
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 28
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 28
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 34
9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения 34
9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области 36
9.5. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект 43
9.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 45
9.7. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки 47
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 49
11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 52

11.1. Рыночный (сравнительный) подход 56
11.2. Доходный подход 57
11.3. Затратный подход 59
11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода 60
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 71
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 72
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 74
1. Правовая информация 74
2. Методическая информация 74
3. Рыночная информация 74
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 75
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 81
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 83

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 52/21 от 10.11.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. Цель оценки

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

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: Земельного участка для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

№ 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 50:29:0030214:1257	Не применялся	Не применялся	5 641 000

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

5 641 000 (Пять миллионов шестьсот сорок 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 № 52/21 от 10.11.2021 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится

профессиональным оценщиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

•платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на

открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

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

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

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

Объект оценки	Земельного участка для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего 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.
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
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 и задачи проведения оценки:	Определение справедливой стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	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».
Вид определяемой стоимости объекта оценки	Справедливая стоимость - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" утв. Приказом Министерства финансов Российской Федерации от 18.07.2012 № 106н).
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы в целях вышеуказанного предполагаемого использования. Иное использование результатов оценки не предусматривается.
Используемые в Отчете стандарты оценки	• Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 298 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 299 от 20 мая 2015 года. • Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития РФ № 661 от 25 сентября 2014 года. • Свод стандартов оценки 2015 Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО РОО 2015). Протокол Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	10.11.2021 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	10.11.2021 г.
Срок проведения работ	10.11.2021 г. – 10.11.2021 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	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. 3. От Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включало следующие этапы:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ««УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный»
Место нахождения	105094, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Соколиная гора, ул. Золотая, д. 11, помещ. 5б11
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Русское общество оценщиков»), находящейся по адресу: 105066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д.2а, стр.1; включен в Реестр Оценщиков ООО РОО 11 июля 2008 года за регистрационным № 004618.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 983936 от 6 июля 2007 г. Московской финансово – промышленной академии по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»; Свидетельство о повышении квалификации №0304 от 25 сентября 2009 года. Московской финансово-промышленной академии от 2009г., по программе: «Оценочная деятельность». Свидетельство о повышении квалификации №251 от 10 ноября 2012 года. ФГБОУ ВПО «МГЮА имени О.Е. Кутафина» по теме: «Финансово-экономическая судебная экспертиза» от 2012 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 022161-1 от 18.06.2021 г., срок действия аттестата заканчивается 18.06.2024 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика: АО «АльфаСтрахование», Договор (Страховой полис) №0991R/776/90022/21 от 21.01.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, период страхования: с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	13
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №5 от 01.02.2018 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	a) сбор информации об объекте оценки; b) анализ рынка объекта оценки; c) определение стоимости объекта оценки; d) формирование отчёта об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени участия в проведении оценки объекта оценки	Иные специалисты не привлекались.

4.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Консалтинговая группа «Формула успеха»
Место нахождения	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
Адрес для обмена корреспонденцией	125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2
ОГРН	1167746192041
Дата присвоения ОГРН	20.02.2016
Дата государственной регистрации	20.02.2016
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	ООО «КГФУ» - ответственность юридического лица застрахована в ОАО «АльфаСтрахование», договор (полис) обязательного страхования ответственности Исполнителя № 0991R/776/90020/21 от 21.01.2021 г., период страхования: с 04 февраля 2021 г. по 03 февраля 2022 г., лимит ответственности страховщика – 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей.

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

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

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

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

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

5.2. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

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

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

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

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

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

6.1. Допущения

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

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

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

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

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

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

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

данная оценка актуальна только на дату проведения оценки;

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

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

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

6.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

1. Согласно целям и задачам оценки в настоящем Отчете определяется стоимость конкретного имущества при конкретном использовании на базе методов и процедур оценки, отражающих характер имущества и обстоятельств, при которых данное имущество наиболее вероятно можно продать на открытом рынке
2. Отчет достоверен лишь в полном объеме, любое соотнесение частей стоимости, с какой - либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете.
3. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
4. Оценщик в процессе подготовки отчета об оценке исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки.
5. Экспертиза имеющихся прав на объект Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.
6. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых, то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта, фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
7. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда;
8. Исходные данные о составляющих объекта оценки, используемые при подготовке отчета, получаются, по мнению Оценщика, из надежных источников и считаются достоверными. Тем

не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в отчете делаются ссылки на источники информации.

9. Оценщик не производит технической и экологической экспертизы оцениваемого имущества. Выводы о состоянии активов делаются на основе информации, предоставленной Заказчиком.
10. Содержание Отчета является конфиденциальным для Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации, а также случаев представления отчета в соответствующие органы при возникновении спорных ситуаций.
11. В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.
12. Результаты оценки достоверны лишь в указанных целях оценки и на указанную дату проведения оценки.
13. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
14. Отчет об оценке не подлежит публикации целиком или по частям без письменного согласия Оценщика. Публикация ссылок на Отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика запрещена без письменного разрешения Оценщика.
15. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
16. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
17. Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий.
18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
19. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации.

7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

7.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

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

7.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

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

7.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

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

7.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

7.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

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

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

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

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

Виды стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости Объекта Оценки: Рыночная стоимость; Инвестиционная стоимость; Ликвидационная стоимость; кадастровая стоимость. Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.
Инвестиционная стоимость	Это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки
Ликвидационная стоимость Объекта Оценки	Это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным

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

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

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

Рыночная стоимость	Рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 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; (в ред. Федерального закона от 14.11.2002 N 143-ФЗ) 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.
Кадастровая стоимость	Под кадастровой стоимостью понимается стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 настоящего Федерального закона

Термины и определения в соответствии с Гражданским Кодексом РФ:

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

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

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

Термины по данным сайта www.appraiser.ru:

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

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

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

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

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

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

8.1. Идентификация Объекта оценки

Объектом оценки является: Земельного участка для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер 50:29:0030214:1257, входящего в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

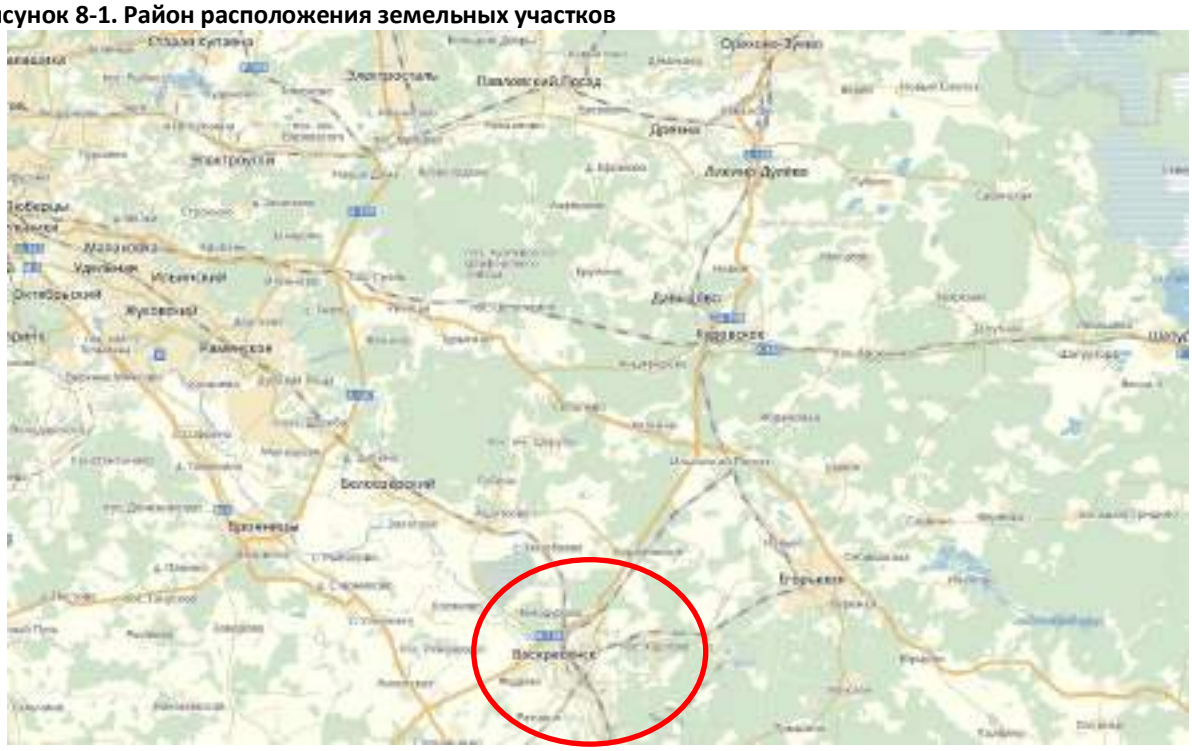
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1257	646 173

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.

4 мая 2019 года Воскресенский муниципальный район был упразднён, а все входившие в него

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

городские и сельские поселения объединены в новое единое муниципальное образование — городской округ Воскресенск.

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

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

Площадь района составляет 812,48 км², из них под сельскохозяйственные угодья выделено — 285 км², а лесные — 280 км².

По территории Воскресенского района протекает несколько больших и малых рек, относящихся к бассейну реки Москвы. Москва-река делит территорию района на две части — левобережную (Мещерская низменность) и правобережную (Москворецко-Окская равнина), имеет правым притоком реку Отра и левыми притоками реки Нерскую, Медведку и Семиславку. Густота речной сети равна 0,21 км². Озёрность территории составляет 0,4 %. Общая площадь водного зеркала разного происхождения равна 3,4 кв.км. Наиболее крупные озёра района — Срамное, Круглое, Белое, Лебединое. Заболоченность территории составляет 2,2 %. Общая площадь болот 1,74 тыс. га. Наивысшая точка района — 128 м — расположена на границе с Егорьевским районом.

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

Новорязанское шоссе

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

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

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

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

Рязанское направление обладает своими характерными особенностями. Во-первых, наличие крупных городов (по шоссе последовательно расположены Люберцы, Жуковский и Раменское) не создает благоприятных условий для развития рынка коттеджных поселков. Во-вторых - соседство аэропорта Быково и протекающая через всю столицу Москва-река, а также близость загруженной

транспортом трассы вовсе не улучшают экологическую картину. Между тем сразу за городом Люберцы по Новорязанскому шоссе, начинаются известные стародачные места — Красково, Малаховка и Томилино, которые располагаются на окраине Мещерской низменности между реками Москвой и Пехоркой в защитном лесопарковом поясе столицы. Около русла Пехорки, протекающей по территории всех трех поселков, много природных озер и искусственных прудов, которые делают местность еще более привлекательной и живописной

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

Таблица 8.2-1 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках[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)		

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

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 земельного участка

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Воскресенский район
Вид права	Общая долевая собственность
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Целевое назначение	Для сельскохозяйственного производства
Ограничение (обременение) права собственности на земельные участки:	Доверительное управление
Балансовая стоимость	Нет данных
Описание	
Рельеф участка	Ровный
Ближайшее радиальное шоссе от МКАД	Егорьевское/Новорязанское шоссе
Расстояние от МКАД, км	57 км. (расстояние измерялось на основании интернет сайта «Яндекс карты» https://yandex.ru/maps/
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Нет

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

Источник: составлено Оценщиком

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

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

Имущественные права на объект оценки - Общая долевая собственность

Количественные и качественные характеристики, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки. Оценщиком не выявлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. Оценщиком не выявлены.

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

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

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Документ и реквизиты
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский	50:29:0030214:1257	Выписка из ЕГРН от 12.11.2019

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

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

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

9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Обязательными условиями для стабильного функционирования и развития рынка недвижимости являются[4]:

1. Политическая и экономическая устойчивость, положительная динамика развития страны и региона местоположения, свободные рыночные условия,

2. Максимально широкое и открытое (по характеристикам и цене) предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта),

3. Постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях развития предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

С целью определения рыночной привлекательности, востребованности и перспективы объектов недвижимости необходим анализ геополитического и общеэкономического положения России в мире, а также уровня и тенденций социально-экономического развития региона местонахождения объектов.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия.

4 1. Социально-экономическое положение России https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/f9w652x0/osn-12-2020.pdf, https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf, 2. http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, 3. https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

Положение России в мире

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка - Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учетом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (коррупция, социальное расслоение), легли в основу стимулирования труда, свободного рыночного ценообразования, предпринимательской активности, конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняются в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, эффективность которых совершенствуется по мере развития рынка и развития общественных отношений. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило

стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей.

Укрепление российских государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития прямо влияют внешние факторы: в 2009 году в условиях мирового финансового кризиса ВВП России снизился на -7,8%, по итогам 2015 года, года обрушения мировых цен на нефть с 110 до 25 долл. США/барр, снижение составило -2%, в другие 18 лет стабильного роста мировой экономики ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше средних темпов. Масштабное строительство инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости, глобальные проекты развития транспортной системы: морского пути, трубопроводов, мостов сети дорог продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Успехи России воспринимается США (мировым военным и политическим лидером) как стремление подорвать их политическое господство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие подчиненные страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Последним характерным примером недобросовестной мировой конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строительства газопровода «Северный поток-2», планировавшегося к вводу ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединенными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные расходы.

5. В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней 2020 года волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональная вражда, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. После летнего спада пандемии, начиная с осени, и особенно, зимой 2020-2021 гг., распространение инфекции вновь обострилось по всему миру. Появились новые опасные штаммы короновируса.

В этих условиях Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала наиболее безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время начала повсеместную вакцинацию населения. Это снизит риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики. Российскую вакцину также закупили 42 страны.

6. Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей;

- возможности для самореализации и развития талантов;

- комфортная и безопасная среда для жизни;

- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;

- цифровая трансформация.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики.

Основные экономические показатели России 2020 года

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**106606,6**	**-3,1**
2.	Инвестиции в основной капитал (янв-сент)	**20118,4**	**-1,4**
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**-3,5**

		Янв 21/20	Январь-декабрь 2020г.	
		% м/м	млрд.руб	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	**-2,5**		**-1,7**
5.	Продукция сельского хозяйства	**+0,7**	**6110,8**	**+1,5**
6.	Строительство (объем СМР в действующих ценах)	**+0,1**	**9497,8**	**+0,1**
7.	Объём заключенных договоров строительного подряда и прочих заказов (контрактов) в феврале, млрд рублей / обеспеченность заказами, мес.	**+21,0/4,2**		
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		**137,2**	**-1,9**
9.	- жилых пом.	**+15,1**	**106,4**	**+32,5**
10.	- нежилых помещений, в том числе:		**30,8**	**-5,5**
11.	- торговых		**6,9**	**-24,2**
12.	- офисных		**1,8**	**+5,8**
13.	- промышленных		**4,9**	**0**
14.	- сельскохозяйственных		**6,9**	**+15,0**
15.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	**-44,0**		
16.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	**-2,0**	**5396,5**	**-4,9**
17.	в том числе, железнодорожного транспорта	**+1,1**	**2544,9**	**-2,2**
18.	трубопроводного	**-5,2**	**2470,2**	**-8,0**
19.	автомобильного	**+5,3**	**271,5**	**-1,4**
20.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	**-0,1**	**33555,0**	**-4,1**
21.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	**-9.4**	**8747,0**	**-17,3**
22.	Оборот общественного питания, млрд рублей	**-11,9**	**1350,3**	**-20,7**
23.	Внешнеторговый оборот (январь-**декабрь** 2020, млрд.долл.США)	**-5,6** декабрь	**571,5**	**-15,3**
24.	в том числе: экспорт товаров	**-16,9** дек	**331,7**	**-21,0**
25.	импорт товаров	**-2,9** дек	**239,8**	**-5,8**
26.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**декабрь 2020**, руб.:			
27.	номинальная		**51083**	**+6,0**
28.	реальная (учитывает инфляцию)			**+2,5**
29.	Ключевая ставка с **27.07.2020г.**, %		**4,25%**	
30.	Инфляция на конец **февраля 2021** года (г/г)			**+5,7**

(в текущих ценах)

31.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**декабрь** 2020г., трлн. руб.	**12,7**	**-22,1**

32.	Доля убыточных организаций (янв-**декабрь** 2020)	**29,4 %**	
33.	Просроченная кредиторская задолженность на **01.12.2020** г., трлн руб.	**4,0** (**6,2**% от общей кред.задолж)	**+2,9**
34.	Кредиты и прочие размещенные средства, предоставленные организациям на **01.02.2021 г.**, трлн. руб.	**44,8**	**+14,9**
35.	Кредиты физическим лицам на **01.02.2021 г.**, трлн. руб.	**19,9**	**+13,1**
36.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	**9,1**	**+20,3**
37.	- средневзвешенная ставка	**7,4%**	**-16,3**
38.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	**0,078** (0,9%)	**+8,8**
39.	Исполнение консолидированного бюджета РФ янв-**декабрь** 2020г., трлн.руб. - доходы	**37,9**	**-4,1**
40.	- расходы	**42,2**	**+12,8**
41.	Золотовалютные резервы на **25.12.2020**	**589,6**	**+3,4**

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два кризисных периода 2009, 2020 гг., прирост составил +4,6% ежегодно.

2020 год прошёл под разрушающим влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В этих сложных внешнеполитических условиях практически все макроэкономические показатели России значительно снизились в первой половине 2020 года. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и проходит вторую волну эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от вируса, первой создала вакцину и ведет массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,1%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время

усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Перспективы рынка недвижимости

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. При условии окончания мирового экономического кризиса и отсутствия новых внешних рисков в 2021 году вероятен рост ВВП до 4-5%. Общеэкономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учетом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран указала на большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,

- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,

- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и другие дорогостоящие товары), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределенность последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатежеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной

нестабильности, так как из-за внешних факторов и ситуации с коронавирусом сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость (земельные участки, одно-, двухкомнатные квартиры (новые и «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возврат.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- ✓ рынок жилья;
- ✓ рынок коммерческой недвижимости.

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

Таблица 9.2-1 Классификация рынков недвижимости

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

Источник: составлено Оценщиком

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

9.3. Общее состояние земель сельскохозяйственного назначения

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. земли сельхоз назначения;

2. земли населенных пунктов;

3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;

4. земли особо охраняемых территорий и объектов;

5. земли лесного фонда;

6. земли водного фонда;

7. земли запаса.

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

крестьянства, доступности основных продуктов питания широким массам населения, обеспечения продовольственной безопасности страны, увеличение занятости населения и снижение уровня бедности.

Покупка земли сельхоз назначения осуществляется либо:

а) для того чтобы на ней жить (и тогда это земля из категории 2 - "земли населенных пунктов") либо

б) для того, чтобы на ней работать (земли сельхозназначения, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения).

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

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

Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, открытый рынок купли-продажи, такие категории земельных участков могут попасть уже только после "приближенных посредников". А, следовательно, - они после прохождения "посредников" будут относиться по сути уже к категории 2 или 3.[5]

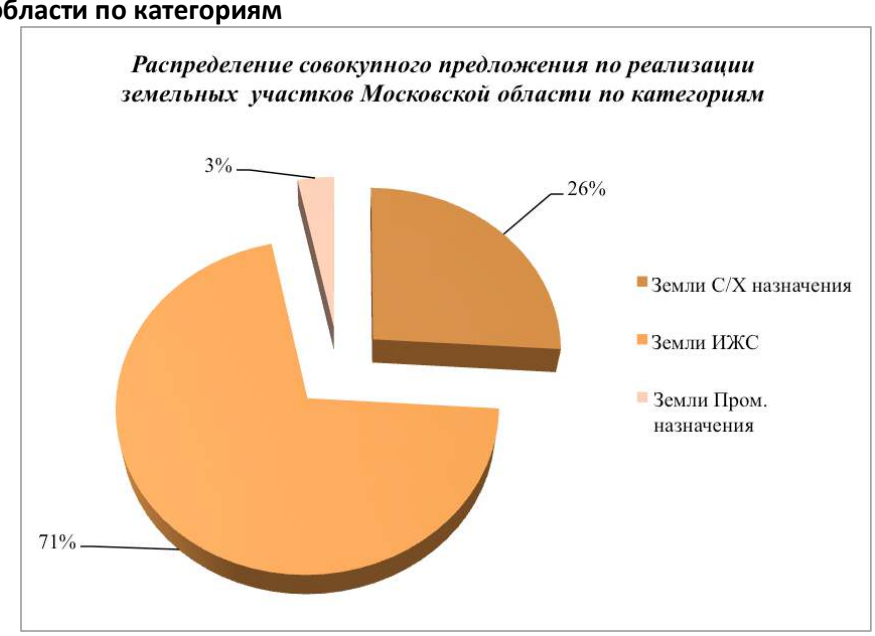
9.4. Анализ оптового рынка земельных участков Московской области

Анализ рынка земельных участков Московской области говорит о том, что дефицит предложений по продаже земельных участков отсутствует и в свободном доступе имеется множество земельных участков различных категорий выставленных на продажу.[6]

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

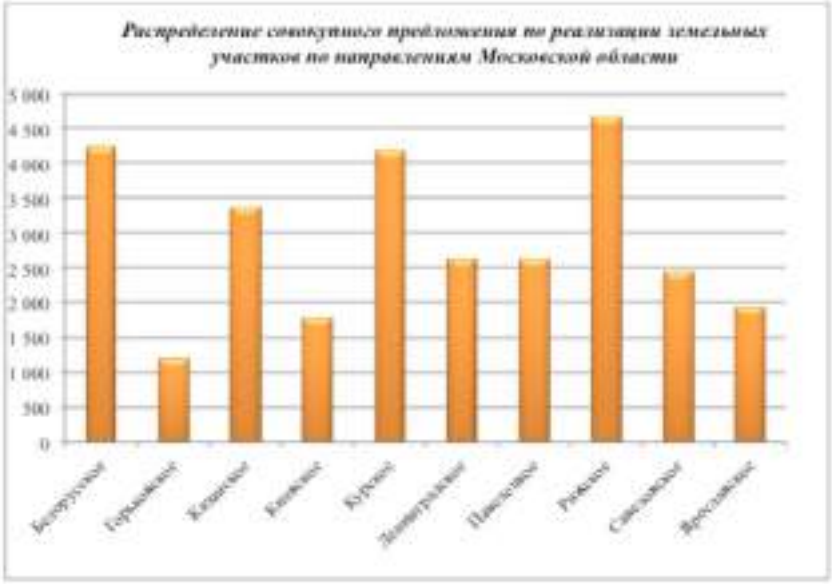
5 https://studwood.ru/2137785/ekonomika/razvitie_rynka_zemli_selhoz_naznacheniya_rossii
6 https://maxyline.ru/analitika/analiz-rynka-zemelnyh-uchastkov-moskovskoj-oblasti-na-konec-pervogo-polugodiya-2017-goda.html

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



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

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



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

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

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

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

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

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

		Средняя стоимость руб./сот. С/Х			Средняя стоимость руб./сот. ИЖС			Средняя стоимость руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	581 284	316 464	68 128	1 395 543	681 544	144 050	1 493 861	645 302	118 634
2	Горьковское	523 795	114 523	75 837	884 168	182 324	81 962	868 761	249 200	109 851
3	Казанское	480 694	139 084	48 135	405 447	119 845	53 816	505 806	143 638	108 698
4	Киевское	614 082	327 257	67 277	701 132	314 813	314 982	818 263	315 825	183 392
5	Курское	488 196	477 980	64 242	854 820	168 559	32 474	718 877	258 952	83 400
6	Ленинградское	678 385	137 737	36 723	820 311	149 817	73 193	462 385	219 962	108 846
7	Ярославское	385 447	147 288	64 374	355 891	119 879	47 916	413 706	165 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 889	59 862	1 102 335	441 649	82 986	816 316	328 139	67 127
9	Смоленское	445 261	148 427	44 362	856 240	209 772	48 761	388 896	168 148	84 203
10	Ярославское	484 612	189 584	68 873	907 429	197 838	75 934	642 289	198 856	56 548

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

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

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

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

			Диапазон руб./сот. С/Х			Диапазон руб./сот. ИЖС			Диапазон руб./сот. Пром. назначения		
№ п/п	Направление	Диапазон	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД	до 15 км от МКАД	от 15 км до 50 км от МКАД	от 50 км от МКАД
1	Белорусское	min	118 750	21 833	1 500	258 333	79 800	14 285	13 500	7 647	32 267
		max	4 085 000	900 000	318 000	7 189 277	3 906 000	2 631 579	4 090 000	2 500 000	290 000
2	Горьковское	min	188 800	3 878	3 000	280 000	47 417	22 222	25 579	52 632	51 653
		max	2 188 000	400 000	300 000	3 000 000	811 111	279 000	2 996 977	923 855	225 000
3	Казанское	min	82 500	2 200	1 757	79 167	18 800	5 594	131 579	10 891	28 455
		max	382 355	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 000	350 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 774	350 000	43 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 486 762	1 060 000	781 333	1 794 872	700 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 455	6 272	185 333	7 917	7 000	12 903	16 784	2 400
		max	1 227 271	750 000	180 000	2 689 100	750 000	77 193	1 851 852	700 333	184 909
6	Ленинградское	min	111 940	12 414	1 875	10 000	25 903	13 000	25 463	11 000	4 987
		max	1 398 873	642 714	307 167	4 000 000	592 333	313 043	1 300 000	1 088 000	357 143
7	Павловское	min	76 333	6 000	4 471	108 750	9 500	9 798	110 000	21 127	8 160
		max	875 000	530 000	430 000	880 000	750 000	130 000	1 367 521	1 169 333	300 000
8	Рижское	min	162 500	21 833	2 692	277 778	5 098	7 000	160 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	350 000	17 896 920	3 877 600	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Смоленское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	26 000	300 000	61 798	25 926
		max	975 831	1 828 571	190 000	3 335 333	1 404 000	222 222	1 449 275	694 951	290 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	15 900	2 424	92 357	42 500	28 000
		max	3 038 303	1 900 000	1 000 000	2 436 340	838 714	416 667	2 963 000	900 200	98 000

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

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

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

• для ведения сельскохозяйственного назначения;

• под крестьянско-фермерское хозяйство;

• для личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства, огородничества;

• для осуществления подготовки кадров в области сельского хозяйства;

• для сохранения и развития традиционного образа жизни, хозяйствования и промыслов общинами коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока;

• для предоставления земельных участков на период строительства дорог, линий электропередачи и др., при этом не меняя категорию земли;

• и прочее.

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

• 0-30 км от МКАД;

• 30-60 км от МКАД;

• 60-90 км от МКАД;

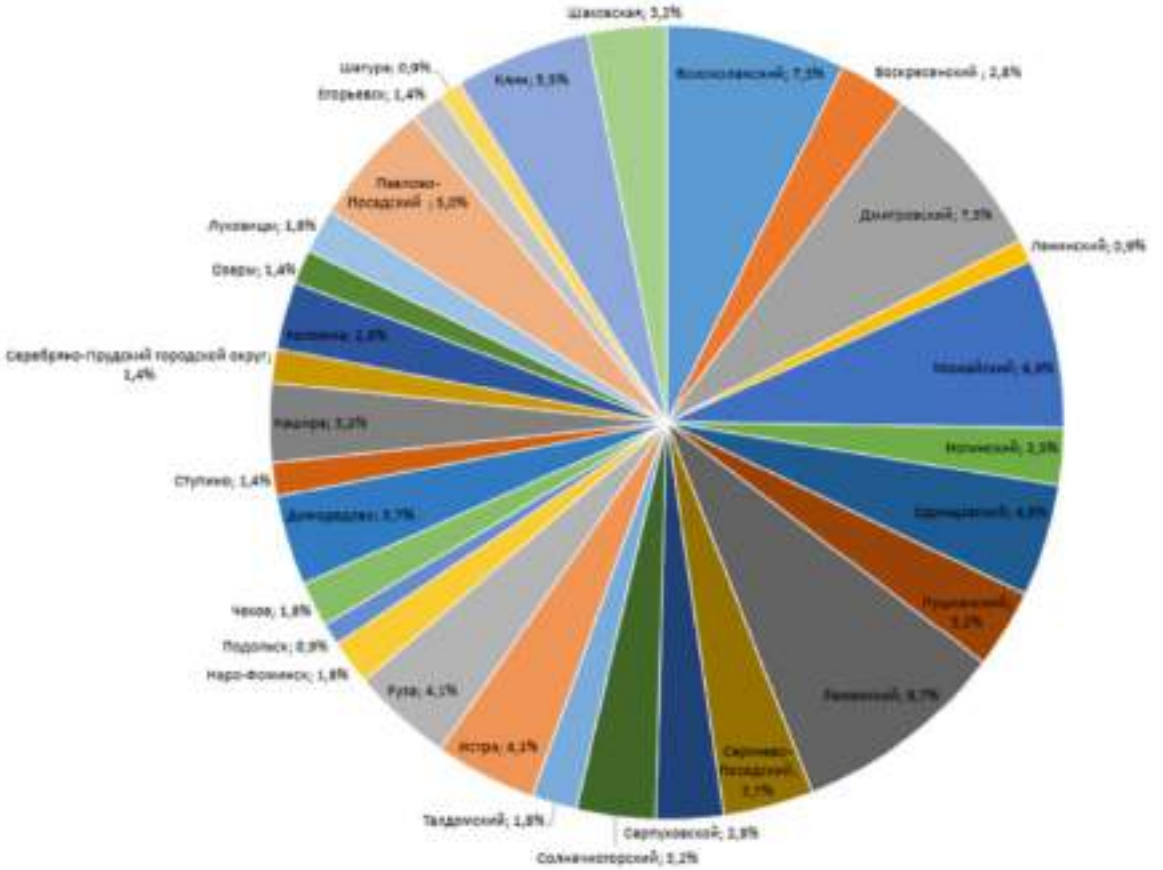
• свыше 90 км от МКАД.

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

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

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

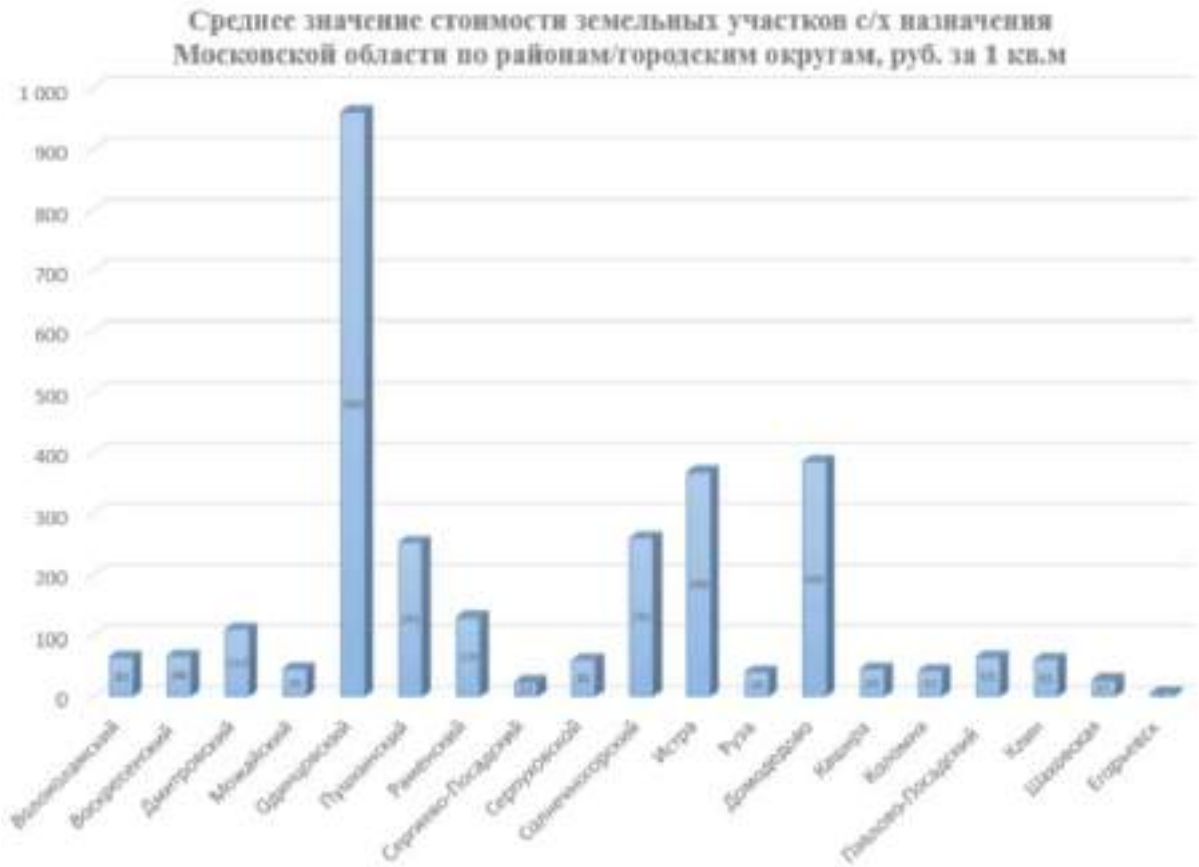
Объем предложений к продаже земельных участков, сельскохозяйственного назначения разделенный по районам/городским округам Московской области



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

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

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



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

Таким образом, можно сказать, что на сегодняшний день рынок земельных участков сельскохозяйственного назначения из-за большого влияния политической и в следствие социально-экономической ситуации показывает значительное превышение предложений над спросом и относительно не высокие стоимости реальных сделок. Сроки экспозиции данных земельных участков варьируются от 6 месяцев до 1 года. В недалеком будущем при отсутствии значительного улучшения в состоянии экономики данные тенденции будут ухудшаться, при этом земельные участки вблизи Московской области (в зоне до 30 км от города) будут все также актуальны и востребованы из-за возможности перевода их в другую категорию земель и использование под набирающие популярность коттеджные поселки.[7]

7https://atlant-mos.com/images/analitic/stroitelstvo/Обзор%20рынка%20земель%20сельскохозяйственного%20назначения%20Московской%20области%20по%20состоянию%20на%20январь%202018%20года.pdf

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

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

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

Таблица 9.5-1 Предложения по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
1	МО, Воскресенский р-н пгт Белоозерский	60	Собственность	59	Не подключены	нет	45 762	https://move.ru/objects/beloozerskiy_6837202463/	+7 (916) 122-17-77
2	МО, Воскресенский р-н с. Барановское ул Центральная 4	70	Собственность	9	Не подключены	есть	30 000	https://move.ru/objects/baranovskoe_ulica_centralnaya_d_4_6821120615/	+7 (915) 471-00-79
3	МО, Воскресенский р-н, Чемодурово	86	Собственность	930	Не подключены	нет	5 914	https://www.geodevelopment.ru/catalog/CHemodurovo_166823/	+7 (495) 926-08-75
4	МО, Воскресенский р-н, с. Фаустово	50	Собственность	350	Не подключены	нет	16 286	https://rosrealt.ru/voskresenskij-rajon-mo/uchastok/136165	89262271627
5	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75
6	Московская область, Раменский район, д. Петровское	38	Собственность	500	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Petrovskoe_159364/	+7 (495) 926-08-75
7	Московская область, Раменский район, д. Васильево	35	Собственность	1900	Не подключены	нет	6 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Vasilevo_159369/	+7 (495) 926-08-75

№	Местоположение	Удаленность от МКАД	Передаваемые права	Площадь участка, га.	Инженерные коммуникации	Наличие свободного подъезда к участку	Стоимость предложения за 1 сот., руб.	Источник информации	Контакт
8	Московская область, Раменский район, д. Давыдово	58	Собственность	4731	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Davydovo_173983/	+7 (495) 926-08-75
9	Михеево, Раменский район, Московская область	53	Собственность	1110	Не подключены	нет	1 720	https://www.invst.ru/prodaja/zemli_selkhoznaznacheniya/uchastok_v_ramenskom_rayone_11_1_ga_mikheevo/	+7 (495) 926-08-75
10	Московская область, Раменский район, д. Слободино	51	Собственность	1131	Не подключены	нет	4 000	https://www.geodevelopment.ru/catalog/Slobodino_231501/	+7 (495) 926-08-75

Источник: данные Интернет, анализ Оценщика

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

Источник: расчет Оценщика

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

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

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

Оценщик решил провести более подробный анализ основных 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 9.6-1 Значения скидки на торг

13.2.1. Коллективное мнение оценщ

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

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

Дата продажи

Исследование на тему времени ликвидности для объектов недвижимости приведено на сайте «СтатРиэлт»[8].

8 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

№	Объекты земной недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для расширения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельный участок населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства	3	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенных для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	8	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, а также земли для данного строительства и для садоводства)	3	31	14	12	13	18

Таким образом, срок экспозиции земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в интервале от 2 до 31 месяца. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Удаление от МКАД.

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

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

Таблица 9.6-2 Диапазон корректировок на удаление от МКАД

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

Таблица 52

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

Площадь земельного участка.

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

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

Таблица 9.6-3 Диапазон корректировок на различие в площади

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

Таблица 32

Земельные участки. Данные, усредненные по России[8]							
Площадь, кв.м		аналог					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	10000-25000	>25000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,75	1,87
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,26	1,45	1,54
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,28	1,36
	6000-10000	0,66	0,79	0,90	**1,00**	1,15	1,23
	10000-25000	0,57	0,69	0,78	0,87	**1,00**	1,07
	>25000	0,53	0,65	0,74	0,81	0,93	**1,00**

Транспортная доступность.

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

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

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

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

Оцениваемые земельные участки относятся к землям сельскохозяйственного назначения с видом разрешенного использования для сельскохозяйственного использования. Оцениваемые

земельные участки расположены в Московской области.

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

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

Минимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	1 720
Максимальное значение стоимости 1 сотки, руб.	45 762

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

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

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

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

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

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

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

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

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или

передаче обязательства:

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

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

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

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

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет 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.
В соответствии с п. 12 ФСО № 1 рыночный (сравнительный) подход - это совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

11.2. Доходный подход

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

Методы оценки доходным подходом:

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

Методы оценки по приведенной стоимости
Приведенная стоимость (то есть применение доходного подхода) - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой

стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

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

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, 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[9].

- 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[10].

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.

9 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
10 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)

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

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

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

♦ для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

♦ для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного, и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

♦ при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения рыночного (сравнительного) и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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

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

11.4. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Последовательность реализации методом капитализации земельной ренты

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

Земельная рента рассчитывается как разность между валовым доходом и затратами на ведение сельскохозяйственного назначения с учетом прибыли предпринимателя. Валовой доход

рассчитывается для единицы площади земельного участка как произведение нормативной урожайности сельскохозяйственной культуры на ее рыночную цену.

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

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

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

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

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

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

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:		
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.[11]

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.

11 http://eclib.net/30/22.html

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[12]

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
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[13]

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.

12 Почвенный покров Московской области (Пояснительная записка к почвенной карте масштаба 1:300 000), Российская АН Пущинский научный центр Институт почвоведения и фотосинтеза. Пущино. 1993
13 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)

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, 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.[14]

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%.[15]

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[16]:

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 для Московской области, опубликованные на дату ближайшую к дате оценки.[17]

14 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305
15 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271
16 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)
17 https://agrovesti.net/lib/industries/potatoes/rossijskij-rynok-kartofelya-sezona-2019-2020.html, https://agrovesti.net/lib/industries/dairy-farming/obzor-tsen-na-moloko-v-rossii-v-2012-2021-gg.html, https://agrovesti.net/lib/industries/cereals/tseny-na-osnovnye-zernovye-kultury-19-03-2021.html

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

Динамика оптовых цен на картофель российского производства по сезонам продаж, РУБ/кг без НДС (цены на объем в 20 тонн)

АБ центр | ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АГРОБИЗНЕСА ab-centre.ru

	Картофель урожая 2015 г. (сезон 2015/2016)	Картофель урожая 2016 г. (сезон 2016/2017)	Картофель урожая 2017 г. (сезон 2017/2018)	Картофель урожая 2018 г. (сезон 2018/2019)	Картофель урожая 2019 г. (сезон 2019/2020)	Картофель урожая 2020 г. (сезон 2020/2021)	Изм. к предыдущему сезону, %
	Период с июня 2015 г. по май 2016 г.	Период с июня 2016 г. по май 2017 г.	Период с июня 2017 г. по май 2018 г.	Период с июня 2018 г. по май 2019 г.	Период с июня 2019 г. по май 2020 г.	Период с июня 2020 г. по май 2021 г.	
Период продаж раннего картофеля							
Июнь*	21,1	18,4	20,4	17,7	19,1	22,9	16,5%
Июль*	14,5	10,2	13,1	13,6	13,5	12,6	-7,0%
Ср. знач.* **	**18,8**	**14,3**	**18,2**	**15,3**	**16,6**	**17,7**	7,0%
Период активных продаж с поля и закладки картофеля на хранение							
Август	7,0	7,9	8,4	8,3	10,6	8,9	-10,4%
Сентябрь	8,0	8,6	7,5	7,5	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,3	7,9	8,4	7,9	11,3	44,3%
Ноябрь	7,7	7,3	8,6	8,4	7,8	13,1	67,9%
Ср. знач.* **	**7,8**	**7,2**	**8,2**	**8,2**	**8,1**	**10,5**	26,0%
Период активной реализации из кранилищ							
Декабрь	7,7	7,5	9,7	8,5	7,7		
Январь	7,3	7,6	10,9	8,8	7,7		
Февраль	7,0	8,0	12,4	9,1	7,8		
Март	5,9	9,2	13,9	9,2	7,5		
Апрель	5,1	12,3	14,3	9,3	8,9		
Май	6,0	16,7	11,1	9,8	10,7		
Ср. знач.* **	**6,5**	**10,2**	**12,1**	**9,1**	**8,4**		

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

Оптовые цены (отпускные цены сельхозпроизводителей) на молоко сырое в России в 2019-2021 гг., РУБ/л без НДС

АБ центр | ЭКСПЕРТНО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЦЕНТР АГРОБИЗНЕСА ab-centre.ru

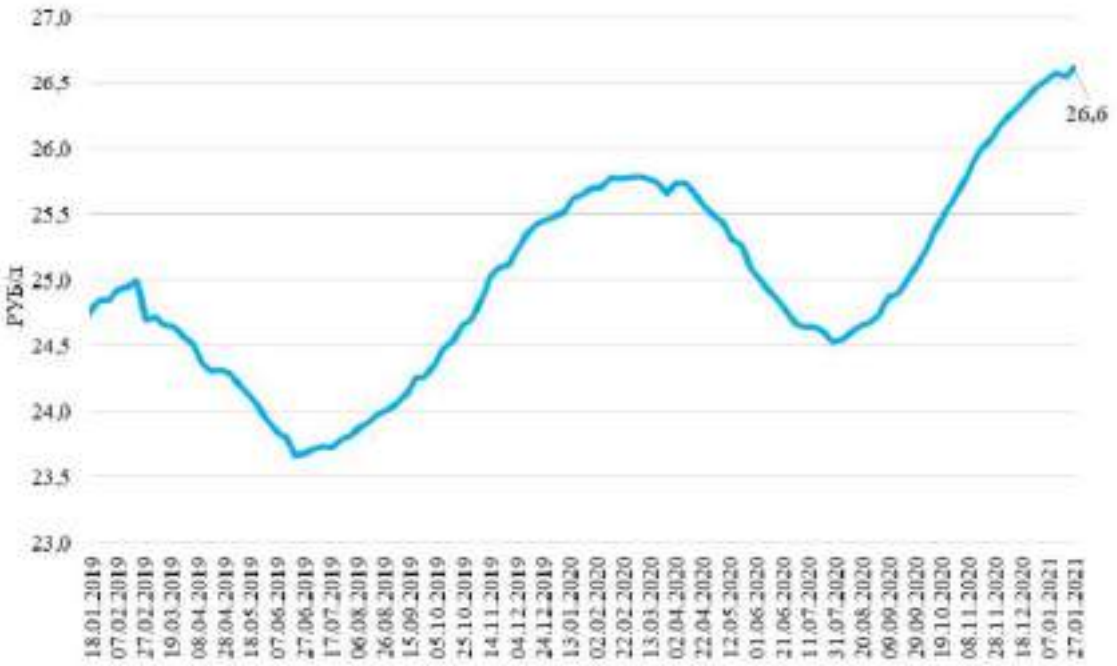


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь продов.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13800-16100	13350-15100	13000-14100	11000-12200	11000-13750	13000-15000
	(-100)	(-25)	(-200)	0	0	(-100)
ЮФО+СКФО	14600-16400	14400-16100	14050-15350	-	14000-16550	15400-16200
	0	(-200)	(-100)	-	0	(-125)
ПФО	14000-15850	13500-15000	12000-14350	10000-11300	10150-12700	13250-15600
	(-175)	(-100)	(-425)	(-475)	(-175)	(-225)
УрФО	14600-16000	14200-15500	13600-15600	11600-13600	11000-13000	-
	0	0	0	0	0	-
СФО	14000-15000	13000-14500	12500-13000	10000-12000	9800-11500	-
	0	0	0	(-125)	(+150)	-

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	10,5000	14 600,00	153 300
2	Пшеница фуражная	11,0000	1 990,00	21 890
3	Молоко 3,4% жирности	26,6000	2 606,12	69 323

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	153 300	35	113 556
2	Пшеница фуражная	21 890	35	16 215
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	35	51 350

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	153 300	113 556	39 744	25%	9 936
2	Пшеница фуражная	21 890	16 215	5 675	25%	1 419
3	Молоко 3,4% жирности	69 323	51 350	17 973	50%	8 987
Чистый операционный доход с учетом севооборота, руб./га						**20 342**

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.

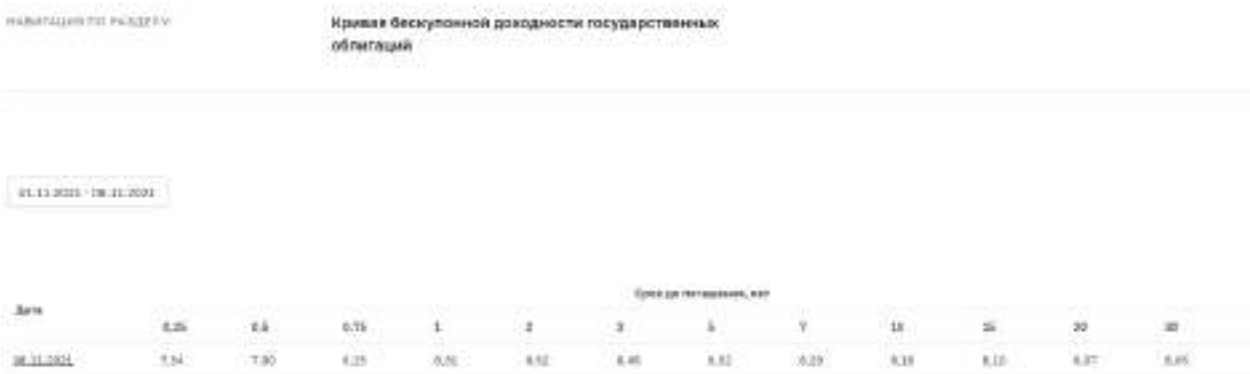
2) Нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений. Эта составляющая коэффициента капитализации применяется только к амортизируемой части активов. Земля по определению представляет собой неподверженный износу актив, поэтому норма возврата капитала при расчете коэффициента капитализации 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 8,32% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)[18].



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»[19].

18 http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/
19 https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - Типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.10.2021 года

№	Объекты оценки недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	Позиционирование		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	9	5	4	5	6
2	Земельный участок населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для данного строительства, для садоводства	3	13	7	6	8	9
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	17	8	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, свободных земель для данного строительства и для [illegible])	3	21	14	12	15	18

Примечания

Срок экспозиции для В-группы составляет 18 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

Пнл = 8,32%* 18 / 12 = 12,48%.

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	8,32%
Надбавка за низкую ликвидность	12,48%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	23,30%

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.	20 342
Коэффициент капитализации	23,30%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	87 304,72
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	873,05

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, сотка	Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1.	50:29:0030214:1257	6 461,73	873,05	5 641 413	5 641 000

Источник: рассчитано Оценщиком

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

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

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

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

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

5 641 000 (Пять миллионов шестьсот сорок одна тысяча) рублей, не облагается НДС[20]

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб. [21]
1	50:29:0030214:1257	646 173	5 641 000

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

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

20 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.
21 В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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

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

Давыдов А.В., оценщик

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

1. Правовая информация

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

2. Методическая информация

1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки». Под редакцией Л. А. Лейфера.

3. Рыночная информация

Интернет-сайты:

- http://maps.yandex.ru/
- http://www.icss.ac.ru/
- http://www.b2bis.ru/
- http://web.archive.org/web
- http://ru.wikipedia.org/
- http://www.avito.ru
- http://cian.ru/
- http://realty.dmir.ru,
- www.zemer.ru

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

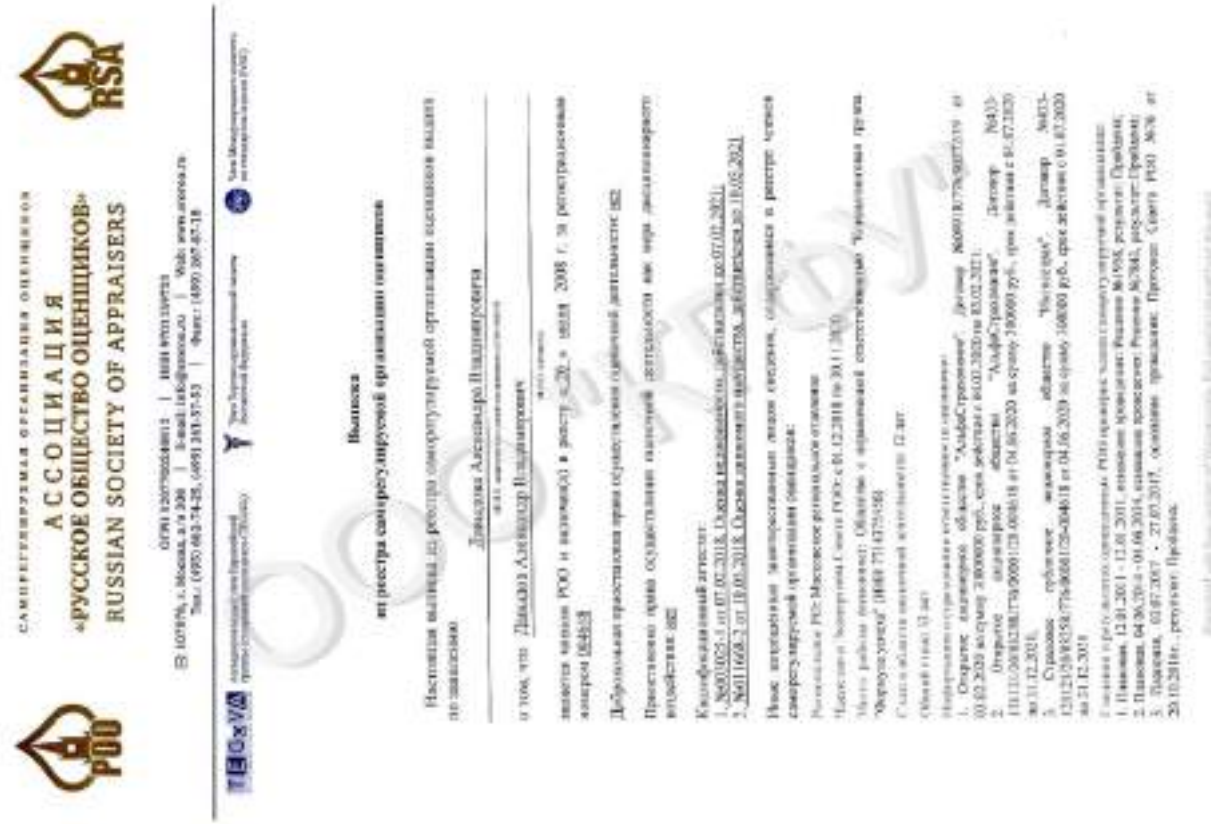
Оценщик:
Давыдов Александр Владимирович
(фамилия, имя, отчество)
ИНН 771884751767
(код)
включен в реестр членов РОО:
20 июня 2008 года, регистрационный № 004618

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0001411 *



АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS

Выписка
из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Давыдову Александру Владимировичу

о том, что Давыдов Александр Владимирович

является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июня 2008 г. за регистрационным номером 004618

Добровольная страховая сумма осуществления оценочной деятельности 0

Приостановлено право осуществления оценочной деятельности как вида экономической деятельности: нет

Квалификационный аттестат:
1. №0010053 от 07.02.2018. Срок квалификационного аттестата до 07.02.2021
2. №011668-2 от 18.06.2018. Основание: заявление гражданина, действителен до 18.06.2021

Иные организации, в которых оценщик состоит в трудовых отношениях, сведения о реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Российское РО Московского регионального отделения

Членство в Российском Союзе Оценщиков с 01.12.2010 по 30.11.2020

Иные рабочие отношения: Обладание и управление собственностью "Коммерческая группа "Фортуна-Строй" (ИНН 7714734158)

Сведения о наличии полисов страхования: 12 шт.

Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании гражданской ответственности:
1. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №0000 0776 9000 0119 от 03.02.2020 на сумму 2 000 000 руб., срок действия с 03.02.2020 по 03.02.2021.
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №0110/2018/1179/000119/ОЦ-0018 от 04.06.2020 на сумму 300 000 руб., срок действия с 05.07.2020 по 31.12.2021.
3. Страховое публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-125/125-958/776-000/125-0048/18 от 04.06.2020 на сумму 100 000 руб. срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Сведения о результатах проверок Ассоциации (Российского союза оценщиков):
1. Плановая 12.01.2011 - 12.01.2011, основание проверки: Решение №1958, результат: Проблемы;
2. Плановая 04.06.2014 - 04.06.2014, основание проверки: Решение №2843, результат: Проблемы;
3. Плановая, 03.07.2017 - 27.07.2017, основание проверки: Приказ: Совета РОО №76 от 29.10.2016г., результат: Проблемы.

Реестровый номер Российского Союза оценщиков

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991/077/00022/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

г. Москва	21 января 2021 г.

Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности.
Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования.
Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять. В случае, если какие-либо из положений настоящего Договора противоречат Правилам страхования, преимущественную силу имеет положение настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772601001 р/с 40727810901200000336 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044525593
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Давыдов Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 771884151302
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 06 часов 00 минут 4 февраля 2021 г. и действует по 23 часа 59 минут 3 февраля 2022 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	Страховая сумма составляет: 30 000 000,00 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) **Лимит ответственности по одним страховым случаям установлен (отсутствует)** Лимит ответственности по каждому по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет: 12 828,00 руб. (Двенадцать тысяч восемьдесят двадцать пять рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на различные счет Страховщика в срок до 4 февраля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неуплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, настоящий договор полностью прекращает свое действие по истечении двух дней после истечения срока, без напоминания Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, по основным счетам Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму. Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с А) риском ответственности оценщика Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (выгодоприобретателям); Б) рисков возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными к нему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предусмотренное событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор и соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшее причинение вреда, произошли в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, в возмещение которого предъявлены претензии; - требования о возмещении вреда (иск, претензия) предъявлены впервые, произошедшие впервые убытки, впервые заявлены застрахованной отчетной в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (обе даты включительно, время по москве 24 часа 00 минут) в течение действия настоящего Договора
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, имеющих установленной настоящим и имеющую силу решения арбитражного суда, уведомление Страхователем) факт причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными к нему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления

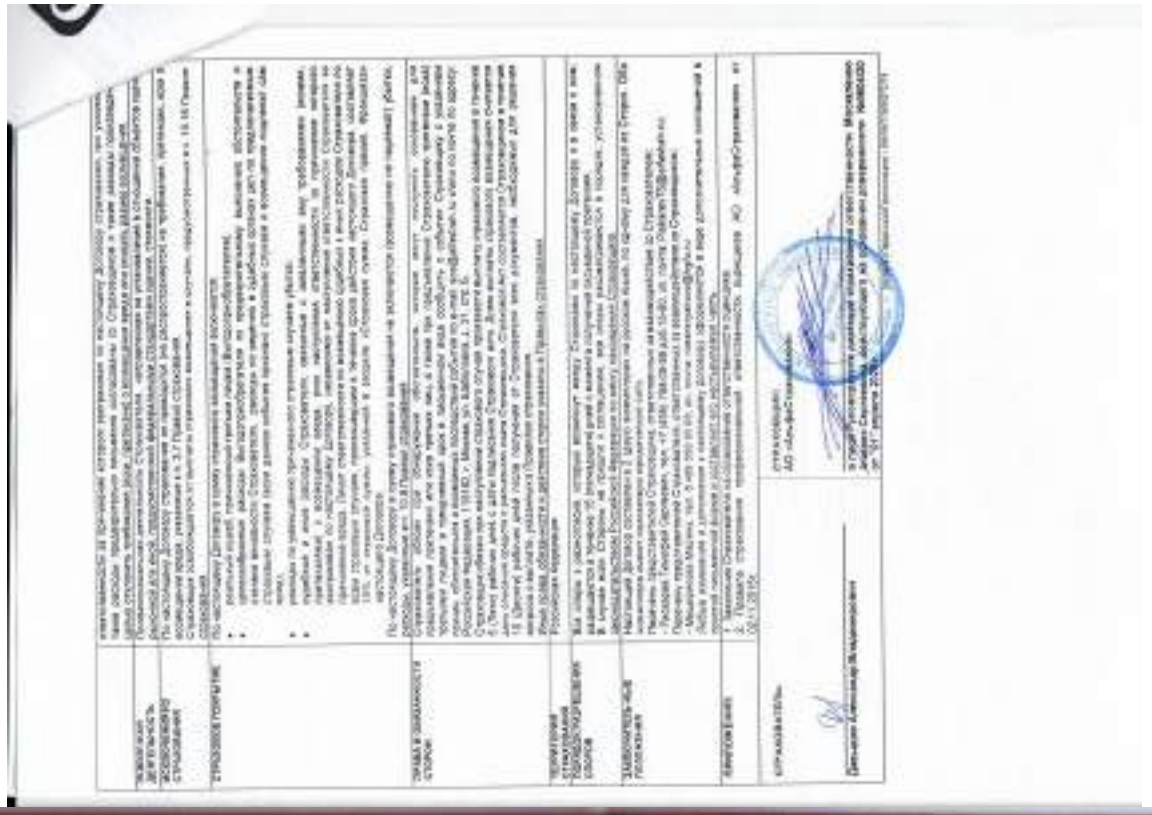
4. Гражданин, 21.07.2020 – 05.08.2020, основание прекращения: Протокол Совета РОО №124-Р от 02.08.2019 г., результат: Прекращен

Информация о наличии записей в дисквалификации отсутствует. С момента включения в реестр членов РОО по 08.09.2020 живет на профессиональную деятельность никаких не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах изъятия средств из компенсационного фонда, а также причинения ущерба действием (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 08 сентября 2020 г.
Дата составления выписки 08 сентября 2020 г.

Руководитель Отдела ведения реестра — В.В. Зверков

ООО "КГФУ"



Диплом
о профессиональной переподготовке
ПП № 983936

Настоящий диплом выдан Давыдову Александру Владимировичу
в том, что он(а) с 01 декабря 2006 г. по 06 июня 2007 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
Государственная аттестационная комиссия решила от 06 июня 2007 г.
присвоить ему (ей) квалификацию Давыдова Александра Владимировича
по виду профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Регистрационный номер 0371

Москва 2007

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0304

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с 04 сентября 2009 г. по 25 сентября 2009 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Проект(ы) выполнил(а) (на) нет

защитил(а) итоговую работу на тему нет

Ректор (Директор)

Секретарь

Город Москва год 2009

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 251

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с 26 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) РУДН ВПО Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина

по программе „Финансово-экономическая судебная экспертиза"

в объеме 104 час

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

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

Проект(ы) выполнил(а) (на) 1) финансово-экономическое судебное исследование 2) „Финансово-экономическая экспертиза [illegible]"

Ректор (Директор)

Секретарь

Город Москва год 2012

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 022161-1 «18» июня 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

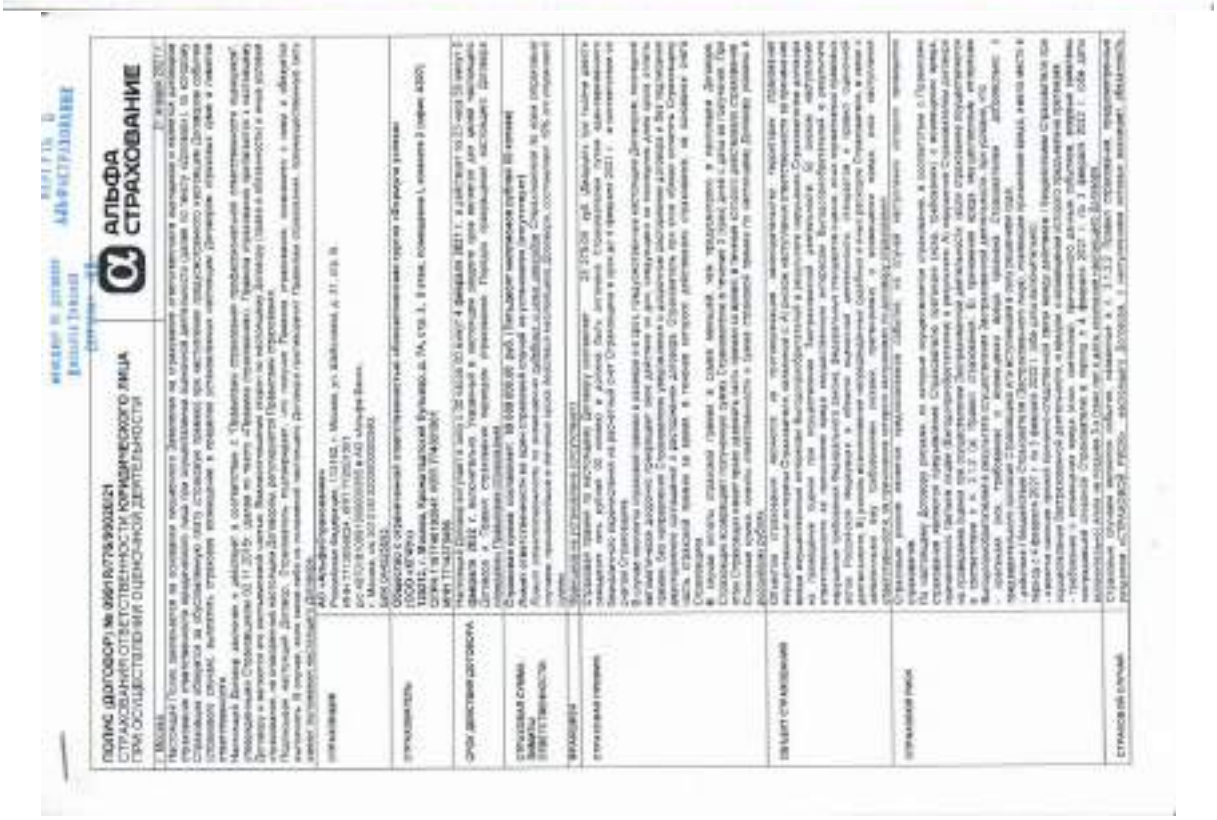
выдан Давыдову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

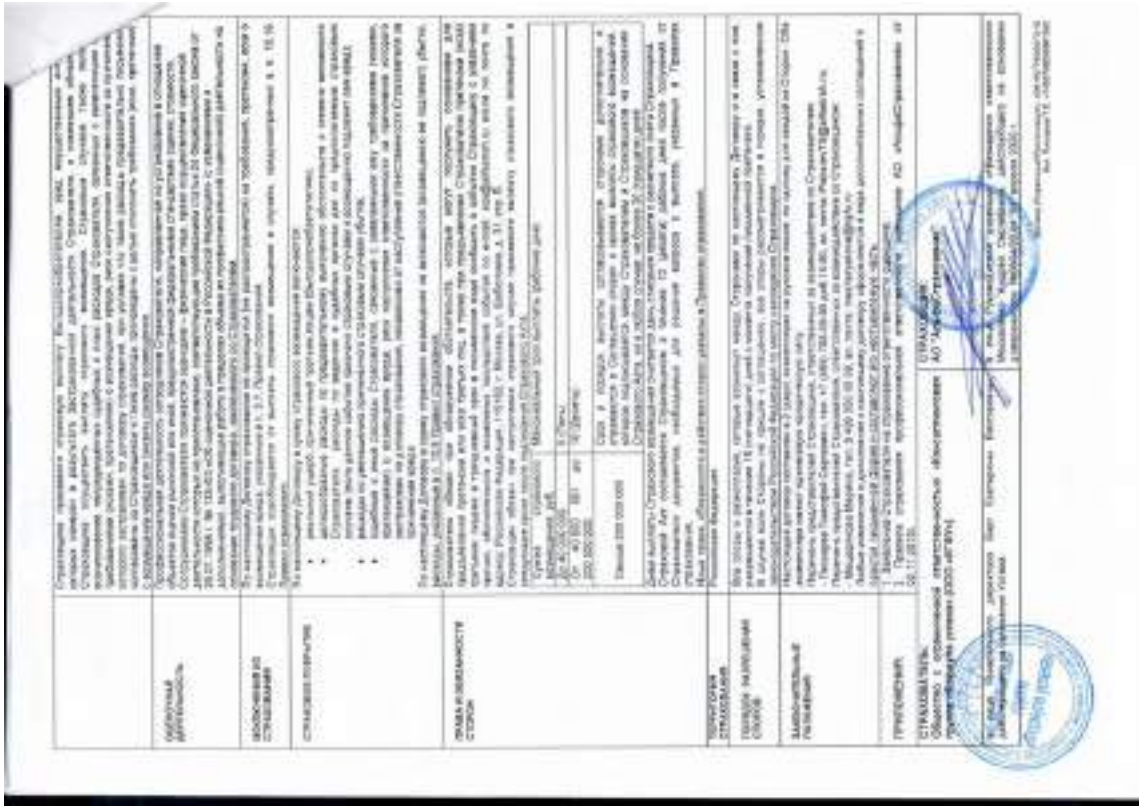
от «18» июня 2021 г. № 204

Директор А.С. Бунеев

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «18» июня 2024 г.


ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0567/0775/9003631
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

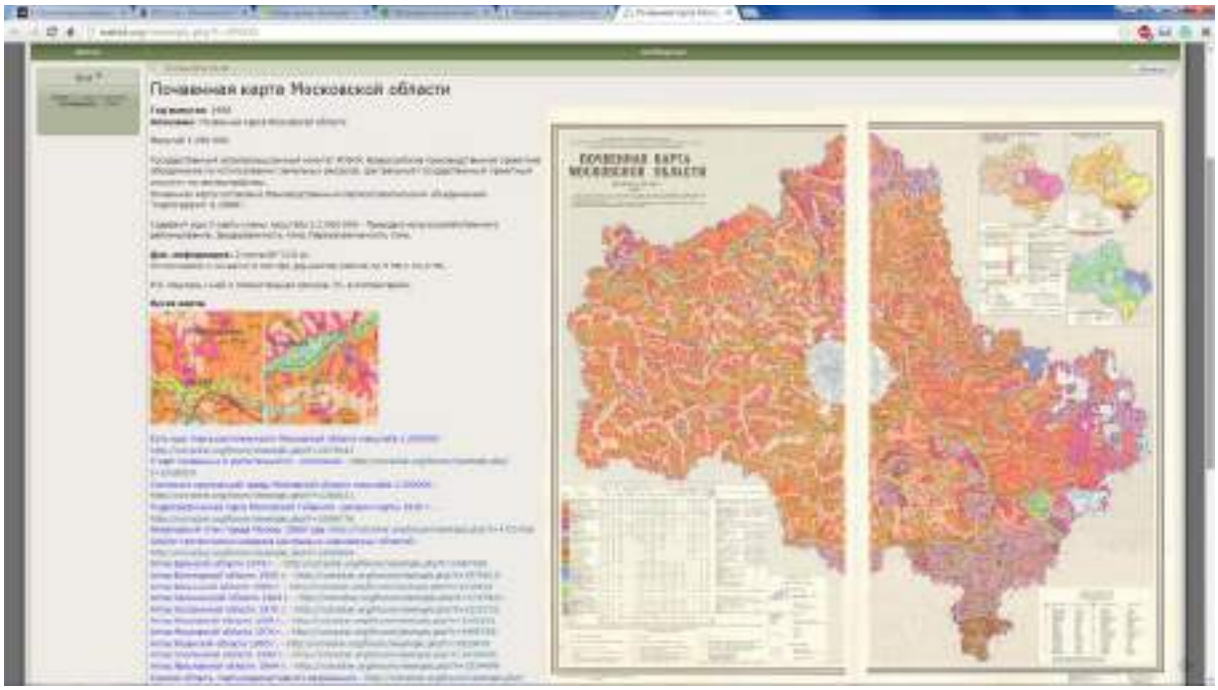
СПРАВОЧНИК

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс.га	Сумма температур >15 °С	КУ	АП	КК	Гумус, % на 1 т навоза	Минерализация гумуса в навозе, ц/га	Стоимость норма, руб./га	БК
1	1	602,0	1900–1975	1,1	7,0	199	0,90	–	235	99
2	1,2	265,2	2000–2100	1,1	7,2	198	0,90	–	235	99
3	2,3	123,9	2125–2175	1,09–1,08	7,3	199	0,90	–	239	96

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Структура посевов, %								
		Зерновые	Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Пар-доступец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Сои	Чистый пар
1	1	90,0	3,7	35,1	13,3	1,2	–	–	–	–
2	1,2	90,0	3,7	36,3	13,3	–	–	–	–	–
3	2,3	90,0	3,7	33,0	13,3	–	2,3	–	–	–

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Пар-доступец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Сои
1	1	7,81	1,98	1,69	–	1,69	–	–	–
2	1,2	7,16	1,94	1,68	–	–	–	–	–
3	2,3	7,54	1,86	1,62	–	–	9,97	–	–

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

Номер кадастрового квартала	50:29:0030214
Дата присвоения кадастрового номера	07.11.2019
Ранее присвоенный государственный учетный номер	данные отсутствуют
Адрес	Московская область, Воскресенский р-н, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский
Площадь	646173 +/- 8446± м
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют
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
Правообладатели	Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ЗЕМЛЕВЛАДЕЛЬЦЕВ УПРАВЛЯЮЩИХ"

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № ___ Раздела 2	Всего листов раздела 2: ___	Всего разделов: ___	Всего листов выписки: ___
12.11.2019			
Кадастровый номер:		50:29:0030214:1257	

1.	Правообладатель (правообладатели):		1.1. Общество с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530, ОГРН: 1147746006563
2.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:		2.1. Собственность, № 50:29:0030214:1257-50/001/2019-3 от 12.11.2019
3.	Документы-основания:		3.1. Решение о разделе земельного участка от 26.09.2019
4.	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, участок находится примерно в 650 м по направлению на восток от ориентира д.Ворщиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 12, кад.№ 50:29:0030214:49, Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 710931 кв. м
	дата государственной регистрации:		12.11.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0030214:1257-50/001/2019-2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 21.07.2009 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля - рентный" находящийся в Д.У. Общества с ограниченной ответственностью "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ", ИНН: 7705877530
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Своя земля-рентный" под управлением Общества с ограниченной ответственностью "ТрастОнлайн Эссет Менеджмент" от 22.04.2069
	4.1.2. вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.11.2019
	номер государственной регистрации:		50:29:0030214:1257-50/001/2019-1
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:		с 28.12.2017 на 3 года
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:		Акционерное общество "Воскресенское", ИНН: 5005001776
	основание государственной регистрации:		Договор № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 01.07.2017, дата регистрации 28.12.2017, 50:50:23:00227:513-50/047/2017-1; Дополнительное соглашение №2 к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 от 30.11.2017
5.	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
6.	Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ		Ключевская М. А.
(должность уполномоченного лица)	(подпись)	(инициалы, фамилия)

М.П.

Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

(особые отметки)

Лист № ___ Раздела 3 | Всего листов раздела 3: ___ | Всего разделов: ___ | Всего листов выписки: ___

13.10.2019

Кадастровый номер: 36:20:6000214:1157

План (чертеж, схема) земельного участка

Масштаб 1: | Условные обозначения

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ | Ксенисова М. А.

(должность) | (подпись) | (инициалы, фамилия)

М.П.

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

4.5. 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 181 088,71 руб. (Сто тридцать одна тысяча восемьдесят восемь рублей 71 копейка), в том числе НДС (18%) - 20 086,88 руб. (Двадцать тысяч восемь рублей 88 копеек).

5.1.1. Арендная плата оплачивает уплату 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. Арендная плата, аренды оплачивается Арендатором на полной месяц аренды, без расчета по дням.

5.2. Размер арендной платы может быть изменен по соглашению Сторон, если 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 в другой денежной единице исполненной со дня заключения 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. беспрепятственно 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 обязать с привлечением любых третьих лиц выполнить для необходимых работы по устранению причин ухудшения качества Участков и приведению Участков в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

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

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

6.1.7. проводить мероприятия в экстренно, диверсионные учреждения и иным образом распоряжаться Участками;

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

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

6.2.2. передать Участки в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями аренды;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок информировать Арендатора письменно 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 полного исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 6.4.8. настоящего Договора предоставить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

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

6.3. Арендатор имеет право:

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

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, к выполнению обязанностей целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора.

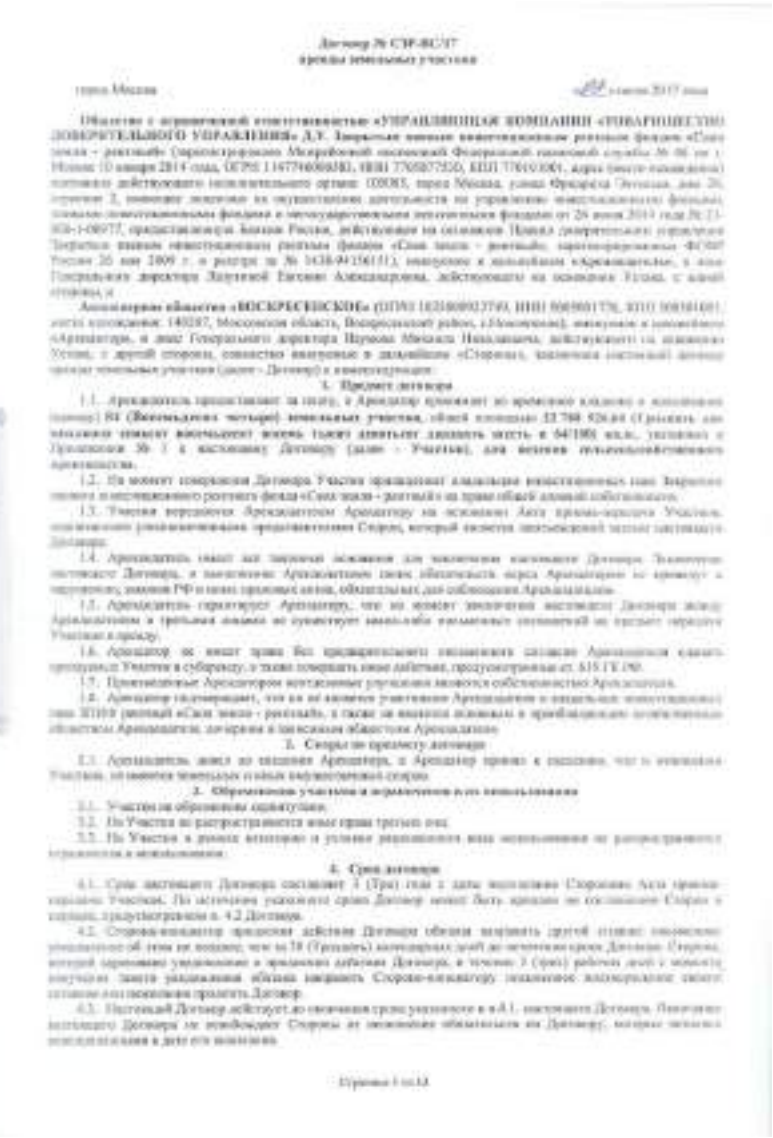
6.4. Арендатор обязан:

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 уведомления требования, все его расходы, связанные с использованием использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора.

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

Страница 2 из 10



Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

город Москва «28» апреля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОВАРИНВЕСТИНВЕСТОРЕТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» Управление Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746008181, ИНН 7705877550, КПП 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-806-1-00977, представляемое Бакаем Риолем, действующим на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. и реестр за № 1438-94156111, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1026000012790, ИНН 5000001176, КПП 500101001, почтовый адрес: 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 один)** земельных участков, общей площадью 22 760 826,00 (Двадцать два миллиона семьдесят шестьдесят двадцать шесть) **в** 847100 кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, в соответствии Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и 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 имущественных отношений на момент 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 настоящего Договора между ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный», а также за пределами земельных в пределах земельного участка, расположенного в Тверской области Арендодателя, договоров в Тверской области Арендодателя.

2. Сведения о предмету договора

2.1. Арендодатель заявил до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участков, не имеется земельных споров и/или конфликтных ситуаций.

3. Обременения участков и ограничения их использования

3.1. Участки не обременены ограничениями.

3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

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

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 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 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана информировать Сторону-инициатору письменно, аргументировано своего согласия или несогласия продлить Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания сроков указанного в п.4.1. настоящего Договора. Прекращение настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые возникли в ходе его исполнения.

Страница 1 из 10

8.4. Арендатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный имуществу на Участке собственнику Арендатора, в том числе инженерным коммуникациям, или какой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участка.

8.6. В случае, если в результате проверки органами государственной власти использования Арендатором Участка, на Арендодателя будет наложен административный штраф, Арендатор обязуется компенсировать Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, расчет по ним 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 явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), принятых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

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

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

9.4. В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 2 (Двух) месяцев, Стороны обязуются пересмотреть условия настоящего Договора.

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 только без согласия Арендатора.

11.7. Настоящий Договор прямо регулируется и толкуется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор прямо составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, каждый имеющий 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 «ВОСКРЕСЕНСКИЙ»
Место нахождения: 121069, город Москва, улица Фрунзенская Набережная, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746806583 ИНН 7705875510, КПП 770101001 р/с [illegible] в [illegible] к/с [illegible], БИК 044525256	Место нахождения: 140207, Московская область, Егорьевский район, г. Егорьевск ОГРН 1025000921749 ИНН 5050013863 р/с [illegible] в ф-л [illegible] г. Москва к/с [illegible], БИК 044525530
Генеральный директор _____ /Е.А. Лаутина/	Генеральный директор _____ / М.О. Парнов /

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

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

6.4.6. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

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

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

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

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

- – копию решения руководителя юридического лица о назначении руководителя в государственный реестр юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- – копию решения руководителя юридического лица о назначении руководителя в настоящий реестр - 2 (Два) экземпляра;
- – копию решения руководителя юридического лица о принятии к исполнению - 2 (Два) экземпляра;
- – копию решения руководителя юридического лица о действующей редакции устава, удостоверенную нотариусом - 2 (Два) экземпляра;
- – копию решения руководителя юридического лица о принятии к управлению имущественного пая - 2 (Два) экземпляра;
- – оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- - доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

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

7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если по этому не Стороны не изъявят желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соответствующего соглашения расторжения/изменения Договора. Стороны обязуются в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания. Обременения по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента исключения в закладную иных условий расторжения/изменения Договора.

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

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не выполняет генеральные указания, нормативы, нормы или требования в соответствии с законодательством;
- 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 (пожаров, землетрясения и т.п.) и в иных обстоятельствах, признанных таковыми Арендатором.

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 платы Арендной платы более чем за 10 (Десять) рабочих дней со дня наступления Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль запятая одна десятая) процента от просроченной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Уплата неустойки и неустойки начисляет действовать, в случае и с момента предъявления требования Арендодателем.

8.3. Наложение взыскания и начисление убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязанности по настоящему Договору.

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По основанию Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС/17 от «[illegible]» июля 2017 г. передаю в аренду подлежащие сносу земельные участки (далее – «Участки»)

84 (Восемьдесят четыре) земельных участков, расположенных в Ряжском, Захаровском, Орехово-Зуевском и Калининском 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. Пановино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузьминское.	50:23:0020271:0613	19 786 кв.
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, Рязанский 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. Пановино. Участок находится примерно в 3200 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1313	138 529
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский район, сельское поселение Ухтомское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0020329:30	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, земельный д.Алексеевка	50:24:0000000:75457	126 658
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, кадастровый лес, Преображенский	50:24:0010409:45	321 981
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, земельный д. Антюшино.	50:24:0000000:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное [illegible]	Московская область, Орехово-Зуевский район, кадастровый д. Антюшино.	50:24:0000000:8	268 [illegible]

№ 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.Сысоево	50:24:0080128:18	568 787
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 Саблинское, 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, восток д.Сысоево	50:24:0080128:44	225 800
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Сысоево	50:24:0080128:45	80 881
13	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Сысоево	50:24:0080128:46	46 004
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Сысоево	50:24:0080128:47	230 311
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Сысоево	50:24:0080128:48	30 081
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, восток д.Хотунцы	50:24:0080212:36	430 930
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, восток с.Хотунцы	50:24:0080212:37	230 180
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунцы	50:24:0080212:394	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, восток д.Хотунцы	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, восток д.Хотунцы	50:24:0080212:196	20 706
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунцы	50:24:0080212:197	71 612
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Лопаково	50:24:0080212:198	477 360
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Лопаково	50:24:0080212:199	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, восток д. Хотунцы	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	348 818
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Саблинское сельское поселение, западнее д.Алексеевское	50:24:0080212:281	346 784
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее дер. Лопаково	50:24:0080212:31	988 345
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лопаково	50:24:0080212:32	306 318
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д. Слободище	50:24:0080212:33	229 369
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, восточнее д. Хотунцы	50:24:0080212:419	98 170

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:20	32 027
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:24	147 886
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:473	33 380
36	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:474	141 831
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:475	49 965
38	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. Слободище	50:24:0080213:499	79 825
39	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. Слободище	50:24:0080213:460	20 034
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собинское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:461	36 900
41	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.Безобтерской, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0010108:110	86 733
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 430 м по направлению на юго-запад от ориентира д.Дубина, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 9	50:29:0010215:10	241 451
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0010214:70	199 399
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, [illegible]	участок находится примерно в 1000 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за [illegible]	[illegible]	[illegible]

№ 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 348 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010214:68	337 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 658 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0010214:69	718 931
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 818 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 588 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалково, 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 1260 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0030401:121	268 898
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1290 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0030401:122	251 110
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 65	50:29:0030401:125	336 956
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2360 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Михалково, 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 2740 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	295 426

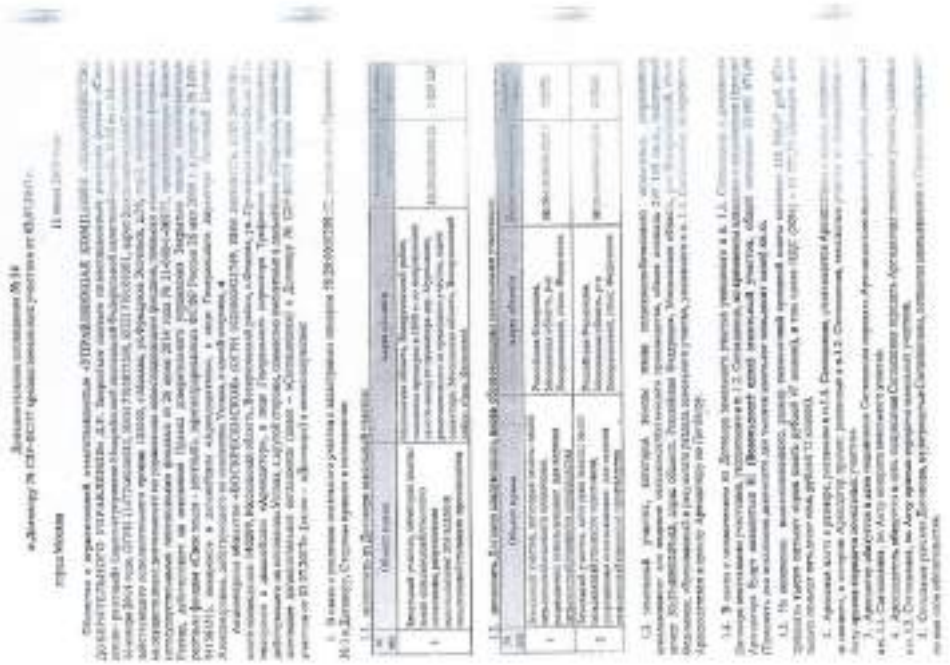
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:20:0020401:121	194 898
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	50:20:0020401:124	171 858
56	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2890 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 80	50:20:0020401:123	188 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1930м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:20:0020401:126	498 829
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	50:20:0020401:127	400 400
59	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 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	261 268
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 36/38	50:20:0020401:159	298 895
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	386 324
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, г.о. Воскресенский	[illegible]	[illegible]

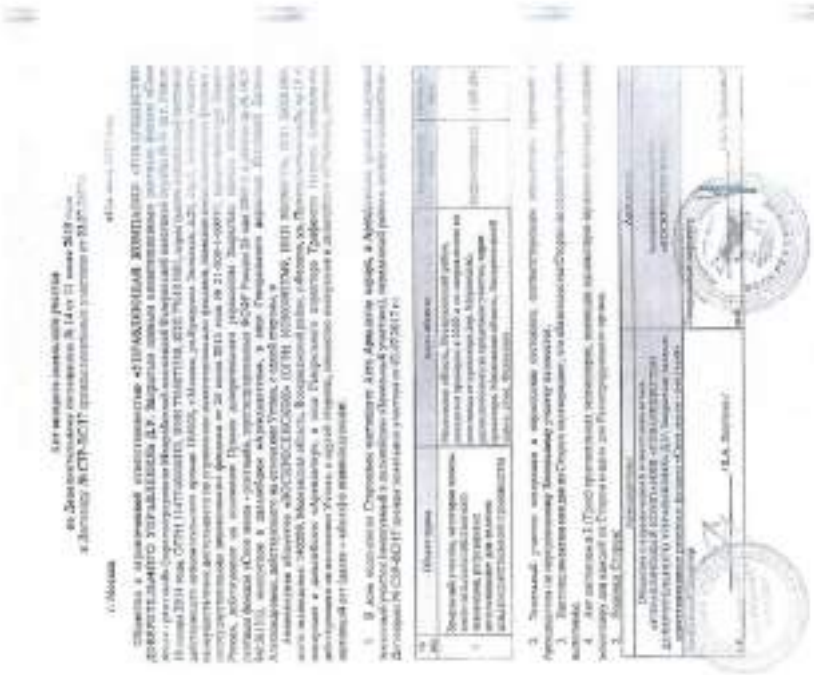
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 275 м по направлению на запад от ориентира дер. Мурзиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, сп.с. Федюшиное	50:20:0050209:11	1 309 743
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. Мурзиково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, сп.с. Федюшиное	50:20:0050209:12	1 859 329
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.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюшиное	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 290м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюшиное	50:20:0050210:0018	131 154
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. Федюшиное	50:20:0050210:0025	297 311
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюшиное	50:20:0050210:1127	371 308
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.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюшиное	50:20:0050210:20	220 261
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 2135 м по направлению на юго-запад от ориентира дер.Сельцовка, расположенного за пределами	[illegible]	[illegible]

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участок, 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 880м. по направлению на восток от ориентира д.Мурманово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0050402:0001	699 400
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, западнее поселения Федюкинское	50:29:0050402:2483	6 694 200
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.Мурманово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Федюкинское	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.Федюкинское	50:29:0050402:88	347 971
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 280м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Грязная, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	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.Федюкинское	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.Федюкинское	50:29:0060221:1941	781 [illegible]
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	667 947

№ 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 1100м. 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	192 209
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1080м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкинское	50:29:0060221:22	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.Федюкинское.	50:29:0060221:53	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.Федюкинское.	50:29:0060221:54	171 343
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. Зарудненское	50:34:0030101:188	734 984
			Итого:	32 788 926,64

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «[illegible]»
Генеральный директор	Генеральный директор
Е.А. Лаухина	[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 совокупной арендной платы составляет **13 796,00** руб. (Тринадцать тысяч семьсот девяносто шесть) рублей 00 копейки, в том числе НДС (18%) – 2 104,47 руб. (Две тысячи сто четыре) рубля 47 копеек.

5.1.1. Арендная плата 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. Минимальная месячная цена оплачивается Арендатором как полный месяц аренды, без пересчета по дням.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению Сторон, не ко 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.5.9. Договора.

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

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы в другие платежи 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. беспрепятственный доступ на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае гибели в результате деятельности Арендатора качества Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнять 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 почвы 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. приходить, передавать в аренду, заверительное 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 вышеуказанном виде уплаты 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 соответствующее 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 выполнения исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. в б.6.8. настоящего Договора представить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

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

6.3. **Арендатор имеет право:**

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

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора.

6.4. **Арендатор обязан:**

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

6.4.2. вносить 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.6.3.4. настоящего Договора;

6.4.3. в случае гибели в результате деятельности Арендатора качества 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. почве как природному объекту;

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

6.4.6. соблюдать санитарные, гигиенические и другие специальные нормы, установленные на Участках;

Договор № СЗР-РУС-ДА/8
аренды земельных участков

город Москва «03» марта 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746606985, ИНН 7709977330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109005, город Москва, улица Фрунзенская Набережная, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-806-1-00977, представляемое Банком России, действующее на основании Приказа доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированного ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156951), 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 Гаиева Зайдин Михайловича, 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) 18 (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 земельным инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» на праве общей долевой собственности.

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и 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 соглашений 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 он не является участником Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный», а также не является лицом, в пользовании которого находятся земельные участки Арендодателя, аффилированным с Арендодателем.

2. Споры по предмету договора

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

3. Обременения участков и ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены сервитутами.

3.2. На Участки не распространяется иное право третьих лиц.

3.3. На Участки в рамках категории и условия разрешенного вида использования не распространяется ограничения в использовании.

4. Срок договора

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

4.2. Сторона-инициатор предложения 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 5 (пяти) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или отказа 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 до момента его окончания.

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

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

9.7. В случае предложения 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), прямо или косвенно, 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 предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора аренды.

10. Разрешение споров

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

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

11. Заключительные положения

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

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

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

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

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

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

11.7. Настоящий Договор аренды регулируется и толкуется согласно в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «Русбиошпон»
Место нахождения: 109005, город Москва, улица Большая Якиманка, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746003103 ИНН 7705857350 КПП 770501001 р/с 40 701 810 400 000 000 040 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810200000000256, БИК 044525256	ОГРН 1117746253145, ИНН 7708737951, КПП 504201001 Место нахождения: 141555, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная д.38 Почтовый адрес: вос. Новостроение, д. 14, Лосиноостровский район, Московская область, 141001 р/с 40702810400000011602 в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Генеральный директор	Генеральный директор
/А.Н. Федоров	/Л.М. Гашина

9.6.7. не организовывать доступ Арендодателя на территорию Участков с целью контроля за их использованием в соответствии с Договором;

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

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

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

- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица – 1 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет – 1 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании организации – 1 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, удостоверяющего основания органа – 1 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа – 1 (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.

9.7. Арендодатель в Арендатору имеет иные права и несет иные обязанности, установленные законодательством.

7. Изменение и прекращение Договора

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

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

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

- использует Участки не в соответствии с их целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершенные умышленно ограничения, затруднения, порчу или уничтожение межевых знаков точек;
- 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 использованию Арендатором Участков в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;

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

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

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за ненадлежащее либо полное неисполнение 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 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 начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателя.

8.3. Выполнение мероприятий в возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственности за какой-либо ущерб, причиненный находящимся на Участках имуществу Арендатора, в том числе материальным ценностям, если такой ущерб не связан с действием, совершенным 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. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018 г. передано в аренду следующие земельные участки (далее – «Участки»):

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

№	Кадастровый (или условный) номер	ЗНИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0090318:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0090318	370 987
2.	50:05:0090311:14	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090311	478238
3.	50:05:0090203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д.Ивачево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0090203	90000
4.	50:05:0090223:6	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	119932
5.	50:05:0090223:4	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д.Новосин, западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	307326
6.	50:05:0020505:48	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Тарбеево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020505	795306
7.	50:05:0020505:48	Земельный участок, категория земли: 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 50:05:0020505	759306
8.	50:05:0020505:14	Земельный участок, категория земли: 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	350004

Страница 5 из 6

№	Кадастровый (или условный) номер	ФИО	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
[illegible]			[illegible]	
[illegible]	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский 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-Тарусский 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 6 из 6

АО «[illegible]»
г. Москва

«01» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 марта 2014 года, ОГРН [illegible], ИНН 7703831001, КПП 770301001, 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 Мансуровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт (далее – Акт) о нижеследующем:

1. По основному Договору аренды земельных участков № СВ-РУС-ДА/18 от «01» марта 2018г. Арендатель передает, а Арендатор принимает следующие земельные участки (далее – «Участки»):

№	Кадастровый (или 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-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	191101
2	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	476258
3	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивачки, северная часть кадастрового квартала [illegible]	89394
4	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивачки, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	119852
5	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Ивачки, южная часть кадастрового квартала [illegible]	307210
6	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Тарбушево, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	788356
7	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. Оболенское, 0,7 км от д.Мишь, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	788356
8	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, с.п. [illegible]	255064

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

город Москва «[illegible]» [illegible] 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: 1147746606585, ИНН: 7705877558, КПП: 770601001), адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 25 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 № 1418-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Лаутенской Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко»), именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галкина 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 аренду земельные участки в количестве (аренду) 8 (Восемь) земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 3 118 261 (Три миллиона сто восемнадцать тысяч двести шестьдесят три) кв.м., указанные в Приложении № 1 к Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения Договора. Заключение Договора, 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 какого-либо письменного соглашения 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 ПИФ 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 никаких и иных имущественных споров.

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. На Участки в рамках категории в условии разрешенного вида возможности 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%) - 2 081,13 руб. (Две тысячи восемьдесят три рубля рублей 13 копеек).

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

№	Кадастровый номер земельного участка	РВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
		земли сельскохозяйственного назначения	районы: г.Константиново, северная часть кадастрового квартала [illegible]	
7.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Сидорово, юго-западная часть кадастрового квартала [illegible]	207420
10.	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Сидорово, центральная часть кадастрового квартала [illegible]	86000

2. Состояние Земельных участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым Земельным участкам не имеется.
3. Подписанием настоящего акта-приема-передачи Стороны подтверждают, что обязательства Сторон по передаче Земельных участков выполнены.
4. Настоящий акт составлен в 3 (Трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для регистрирующего органа.

Реквизиты и подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН: 1147746606585, ИНН: 7705877558, КПП: 770601001 р/с: 40701810400000000[illegible] в ОАО ГОСБАНК, к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225	ОГРН: 1117746113345, ИНН: 7705877503, КПП: 504201001 Место нахождения: 140300, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Пересвет, ул. Центральная д.56 Почтовый адрес: мкр. Новопетровское, д. 14, Лесной поселок, Московская область, 143900 р/с: [illegible] в ПАО «Сбербанк» г. Москва к/с: 30101810400000000225, БИК: 044525225
Генеральный директор М.П. _____ /А.Е.Лаутенская/	Генеральный директор «РусМолоко» М.П. _____ /Л.М. Галкина/

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем [illegible] включающего условия расторжения/изменения Договора.

7.3. Договор может быть досрочно прекращен (расторгнут) по инициативе Арендатора 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 отравление, загрязнение, порчу или уничтожение сельскохозяйственных угодий;
- 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 изъят, предоставлен для использования в соответствии с условиями Договора в иную действие непреодолимой силы (землетрясение, землетрясение и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

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

8. Ответственность сторон

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

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от установленного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая процента) от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Уплата неустойки и возмещение убытков не освобождает Арендатора от исполнения обязательств перед Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный имуществу на Участке имуществу Арендатора, в том числе нечаянным уничтожением, 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 деятельности Арендатора на Участках, на Арендатора будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае привлечения Арендатором штрафных санкций в Арендодателя, решить их подлежит осуществлению за 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 обязательств по Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий Договора.

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

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

11. Заключительные положения

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

11.2. Любые изменения и дополнения в 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 сторонам без письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отзывать арендные права в залог.

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

11.6. Арендодатель вправе уступать права и обязанности по Договору третьему лицу [illegible] без согласия Арендатора.

11.7. Договор аренды регулируется и толкуется положениями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.1.2. 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.

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 не чаще одного раза в год.

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

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

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме сумм платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в Договоре.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Арендодатель имеет права:

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 или 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 залогу, 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 (Три) 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. 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 своим 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 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующей требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. Договора;

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

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

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

6.4.6. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

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

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

6.4.9. после окончания срока Договора вернуть Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) 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 не 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 прилагаются:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРЕТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006085 ИНН 7705877550, 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, 141337, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная, д. 39 ОГРН: 1117746313145 ИНН: 7708737915, КПП: 504201001 р/с 40702810400[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 «[illegible]» июня 2019 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПЕРЕДАВАЕМЫХ В АРЕНДУ

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
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 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010208	[illegible]	[illegible]
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 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
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 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северная часть кадастрового квартала 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
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 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
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 50:05:0010217	[illegible]	[illegible]
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, д.Шеметово, ул.Новостроек, центральная часть кад. кв. 50:05:0010208	[illegible]	[illegible]
			Итого:	[illegible]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРЕТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
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» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006083, 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 № 1438-94256151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазучевой Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РусМелиор», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галкиной Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее - Акт) о нижеследующем:

1. По 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, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:17	1 464 499
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:3	58 571
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:10	794 075
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:11	38 990
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, северо-западная 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, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, южная 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, Серпухово-Посадский муниципальный район, сельское поселение Петровское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:15	5 808
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, сдт. Поместное, в районе Новосельского, центральная часть вед. кв. 50:05:0010017	50:05:0010026:131	82 198

2. Состояние Участков соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемым 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 каждой из Сторон.
5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
ОАО «УК «ТДУ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	ООО «РусМелиор»
Генеральный директор	Генеральный директор
Л.Е. Лазучева	Галкина Л.М.

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

г. Москва «___» июня 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006083, 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 № 1438-94256151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазучевой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «МАРЬИНЪ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галкиной Алисы Владимировны, 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 земельные участки общей площадью 10 256 945 (Шестьдесят миллионов двести пятьдесят шесть тысяч сто сорок три) кв.м., указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. На момент заключения Договора Участки принадлежат на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки передаются Арендодателю Арендатору по условиям Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения Договора. Заключение настоящего Договора, в частности Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не нарушает и не нарушено, законов РФ и иных правовых актов, обязательных для собственников Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения Договора земельные участки не арестованы, не заложены, не обременены правами третьих лиц.

1.6. Арендатор не имеет прямых без предварительного согласия Арендодателя сделать Участки предметом ипотеки.

1.7. Приобретение Арендатором земельных участков не нарушает прав третьих лиц.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и не является аффилированным лицом по ФЗ «О рынке ценных бумаг».

1.9. Арендатор гарантирует Арендодателю, что он имеет полномочия на заключение Договора, в частности, имеет все необходимые для заключения Договора решения уполномоченных органов Арендатора, а также иные разрешения и согласования, необходимые для заключения Договора.

2. Стороны по заключению Договора.

2.1. Арендодатель сдает, а Арендатор принимает в аренду земельные участки, которые в совокупности, по занятости земельных участков в аренду, в полном объеме, в соответствии с условиями настоящего Договора.

2.2. Обременения участков ограничения в их использовании.

2.1. Участок не обременен ограничениями.

2.2. На Участке не распространяются иные ограничения.

2.3. На Участке в рамках категории и условия разрешенного вида использования не распространяются ограничения и обременения.

4. Срок аренды.

4.1. Срок настоящего Договора составляет 2 (Два) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по инициативе Сторон в порядке, предусмотренном в 4.2 Договора.

4.2. Стороны имеют преимущественное право заключить Договор аренды земельных участков на новый срок, на 10 (Десять) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, которые уведомили другую сторону о своем желании заключить новый Договор аренды земельных участков в пределах действия Договора, в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязаны, совместно, Стороны заключить заявление, подтверждающее такое согласие на заключение нового Договора.

4.3. Настоящий Договор действует в течение срока указанного в п.4.1. настоящего Договора с момента подписания Сторонами Акта приема-передачи земельных участков по настоящему Договору, которые отчуждаются по Договору, и прекращается с момента подписания Сторонами акта приема-передачи земельных участков по Договору.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в порядке, предусмотренном государственным регистратором сроком на неограниченный срок.

Страница 1 из 9

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

5. Арендная плата.

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 69 824,37 руб. (Шесть пять тысяч восемьсот четыре рубля 37 копейки), в том числе НДС (18%) – 9 810,80 руб. (Девять тысяч восемьсот десятилапять рублей).

5.1.1. Арендная плата оплачивается уплатой 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 Участка.

5.1.3. Последний месяц аренды исчисляется Арендатором как полный месяц аренды, без учета его даты.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по соглашению 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.п.1.9. Договора.

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

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме суммы платежей на банковский счет Арендодателя, указанный в настоящем Договоре.

6. Права и обязанности сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

6.1.1. вносить по соглашению 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 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 выполнять все необходимые работы по устранению причин 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 хозяйствования Арендатора;

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

6.1.7. проверять, передавать в аренду, доверительное управление в залог обратно расторгнутого Участника.

6.1.8. давать Арендатору обязательные для исполнения указания в письменном виде об устранении нарушений по использованию Участков в соответствии с условиями настоящего Договора;

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

6.2. **Арендодатель обязан:**

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

6.2.2. передать Участков 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 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 в исполнение положения Арендатором обязанности, указанных в п. 3.1.2. и 6.4.4. настоящего Договора произвести 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 Участков для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.1. настоящего Договора.

6.3.2. арендовать третьим лицам, иным получателям природопользования Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора.

6.4. **Арендатор обязан:**

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

6.4.2. вносить Арендодателю в течение 30 (Тридцати) 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 выполнять все необходимые работы по устранению причин ухудшающих качество Участков в приведению Участков в исходное состояние.

6.4.4. использовать Участков в соответствии с целями назначения, определенными в разрешении на использование, которые не должны нанести 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 в иные интересы по использованию 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 вернуть Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. данного договора.

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

- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, зарегистрированного налоговым органом – 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа – 2 (Два) экземпляра;
- оригинал нотариального поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

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

7. Изменение и прекращение Договора

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

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соответствующего 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 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 случаях, когда Арендодатель создает препятствия по пользованию Арендатором Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;

7.5. Договор признает прекращенным 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, происходящих не по вине Арендатора.

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

8. Ответственность сторон

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

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 30 (Десяти) рабочих дней по отношению к Стороне иска, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанные положения о неустойке начинают действовать в случае и с момента предъявления требований Арендодателя.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, связанный использованием Участков Арендатором, в том числе непосредственно разрешенным, если такой ущерб не явился в действиях сверхмощными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за сервис 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. передачи 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	5
[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	Вид	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]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Кадастровый (или условный) номер	Вид	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]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Кадастровый (условный) номер	Адрес	Адрес	Комментарии
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]

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» ДУ, Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРЫИНО»
Генеральный директор М.П. /Е.А. Литунин/	Генеральный директор М.П. /А.В. Голинский/

Договор № СЗР-МАЯ-24/18
аренды земельного участка

г. Ростов-на-Дону «_» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГОСУДАРСТВЕННОЕ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006983, ИНН 7703877550, КПП 770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 23, строение 2, основная лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21.000-07077, предоставлена Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2008 г. в реестре за № 1438-94760-1111), 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 Ростовской Федеральной налоговой службой по г. Сургуту Ямало-Ненецкого автономного округа 09 ноября 2017 года, ОГРНИП: 317507400041032, ИНН: 504225407142, Московская область, 99 ноября 2017 года, 20.08.1991г., место рождения: г. Новошахтинск Каменского р-на Ростовской АССР, паспорт гражданина РФ 46 11 510144, выдан ТП № 5 ОУФМС России по Московской обл. по Серпухово-Лопасненскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.03.2011 года, код подразделения: 500-171, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Лопасненский район, с. Мокрухино, дом 119), 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, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, кадастровый номер: 58:05:8130015:14, общая площадь: 119 153 (Сто тысяч сто пятьдесят три) кв.м., адрес объекта: Московская область, Серпухов-Лопасненский муниципальный район, сельское поселение Березняковское, земельный участок кадастровый номер 50:00:0030115 (далее - Участок), принадлежащий на праве общей долевой собственности земельным долям Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный». Земельный участок.

1.2. Участок предоставляется Арендатору для сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору по основанию Акта приема-передачи Участка.

1.4. Арендодатель имеет все законные полномочия для заключения Договора. Заключение Договора в интересах Арендодателя не нарушает прав третьих лиц. Арендатором не нарушаются законодательство Российской Федерации и иные правовые акты, обязательные для соблюдения Арендодателем.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что на момент заключения Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует каких-либо правовых отношений на предмет передачи Участка в аренду.

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

1.7. Приложение: Арендодатель передает Арендатору копию свидетельства о государственной регистрации права собственности Арендодателя на Участок.

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

2. Стороны по предмету Договора.

2.1. Арендодатель имеет до момента передачи Арендатору, а Арендатор принял в пользование, что в отношении Участка не имеется спора, в том числе судебных споров.

3. Обременения Участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен ограничениями.

3.2. На Участок не распространяется иное право третьих лиц.

3.3. В отношении Участка в аренду, залог, доверительное управление, пользование, сервитут и сервитуты, ипотеку обременений, кроме случаев, требующих на момент заключения, не имеется, запретов у Собственника и государственной регистрации права собственности на Участок.

4. Срок Договора

4.1. Срок Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по согласию Сторон в порядке, предусмотренном в 4.3 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, в 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 письменно уведомлять Арендодателя 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. исполнять 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. 4.4.4. 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, или по иным по Сторон по взаимному желанию продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основание 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 отравление, истощение, 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 иным арендам Участка.

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок изъят принудительно 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 основанию, предусмотренному настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение 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) просроченной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное выплачивает 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, нанесенный находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе неправомерным изъятием, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по порчам Участка.

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

8.7. В случае применения Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их выполняется исключительно за собственные средства управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне соответствующее 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 5 (Пяти) 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 несут Арендодатель.

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 Арендатором ежемесячно, не позднее 15 (Пятнадцатого) числа месяца, следующего за отчетным.

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

5.1.3. Налоговый месяц аренды определяется Арендатором как полный месяц аренды, без учета его даты.

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 в размере условий п. 5.1.9. 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 Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме суммы 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 случаях и порядке предусмотренных законодательством;

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

6.1.3. беспрепятственного доступа на Участок, с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

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

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества 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. предъявлять исковые в адрес обвинения 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 изменять 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 письменно 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 подписанного Арендатором обязательства, указанных в п. 5.1.2. Договора предоставить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации Договора;

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

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участок для достижения целей, предусмотренных п. 1.2. Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора.

6.4. Арендатор обязан:

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

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

город Москва 23 февраля 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» зарегистрированно Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006283, ИНН 7705877538, КПП 771601001, 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 Приказа доверительного 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 Назаровой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Кирьянов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения 16.06.1960 года, место рождения: пер.Кирилова Зокотинского р-на Тюменской обл., паспорт гражданина РФ 46 06 715234, выдан: Химградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2003 года, код подразделения: 503-810, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.27), 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 **50:29:0030108:0002**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, область д. Золотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0030108, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный» (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и владельцем инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Споры по предмету Договора

2.1. Арендодатель дает до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участка, не имеется имущество в виде вещественных споров.

3. Обременения участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременено сервитутами.

3.2. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. В отношении Участка в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано какого-либо обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, за исключением указанных в свидетельстве о государственной регистрации права 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. 4.2 Договора.

4.2. Стороны-инициатор прекратив действие Договора обязаны 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 продлить настоящий Договор.

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

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

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

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 336,89 (Одна тысяча триста тридцать шесть рублей 89 копеек, в том числе НДС (18%) – 203,79 (Двести три) рубля 79 копеек.

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

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

5.1.3. Неполный месяц аренды исчисляется 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 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 соглашению 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 пользования Арендатор нанесет Участку будет ухудшение, 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 после 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. 7.2 – п. 7.3 Договора;

6.1.7. продавать, передавать в залог и иным образом распоряжаться Участком;

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

6.1.9. в одностороннем порядке уведомить 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 Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента заключения Договора;

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

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

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

6.2.5. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и выполнения Арендатором обязанность, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора, уведомить 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 договорных целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п. 1.3. 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 3 Договора;

6.4.4. сохранить межевые, геодезические и другие знаковые 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 заказное уведомление об этом;

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

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

– копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– оплаченную квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

– доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для 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 приведении Участка в исходное состояние;

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 10 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участка, в соответствии с п.6.1.6. 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 не одна из Сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, экземпляра соглашения 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 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, противодействие на на воле 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 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 невыплаченной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Уплата пени и неустойки не влияет действовать в случае и с момента предъявления требований третьими Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, возникший вследствие использования Участка Арендатором, в том числе возникшие улучшения, если такой ущерб не связан с действием, совершенным Арендодателем или по его инструкциям.

8.5. Арендодатель не несет ответственность за порчу 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 в рублях, полученных по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций в Арендодателя, уплаты им неустойки (пени)/потерь из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих 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 (доверитель) в дополнение ко пункту 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.28, стр.2), в том числе обслуживающему в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, согласие на сбор и предоставление прав обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных настоящим Согласием на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заключения ими сделок (договоров), предметом которых (контрагента) (выгодоприобретателя (заемщика поручителя)) – физического лица (далее – Агента клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в настоящем.

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

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет 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 Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» обязано предоставлять информацию, связанную с исполнением по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта (персональных данных) как данных, позволяющих идентифицировать контрагента (выгодоприобретателя) Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», включает в себя: фамилию, имя, отчество, данные документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заключения Агента клиента/контрагента - персональных данных, указанных в такой сделке.

10.5. Предусмотренное настоящим решением Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных при вступлении 5 (Пяти) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

10.6. Предусмотренное настоящим решением Договора Согласие может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. настоящего Договора, путем направления в Обществу 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 же лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».

С момента получения отзыва настоящего Согласия Общество 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. Любое изменение и дополнение к настоящему Договору являются действительными, если совершены в письменной форме и зарегистрированы в установленном законом порядке.

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

12.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

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

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

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

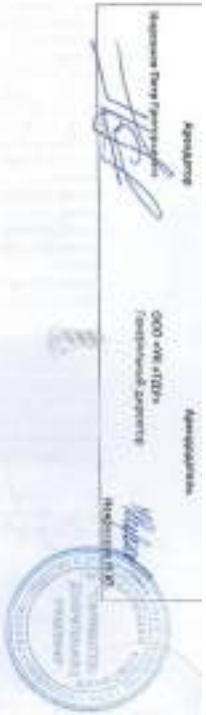
12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Одно) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Лист правил-наработки Участка.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирьянов Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877338, КПП 770101001 р/с 40701810406430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: гор.Кирьяновка Заметчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 [illegible] 735228, выдан: Виноградовским ТО Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 503-0[illegible] зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Бисеровский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор /Н.Ю. Некрасова/	м.п. /П.Г. Кирьянов/



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 5077746882184, 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 Евгении Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Гальянович 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: 772-031, 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 1 166 850 кв.м., с кадастровым номером **50:00:0030110:8**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:01:0020110, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 12.08.2009 года, серия 50-НД № 023423, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-05/016/2009-387 (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. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является участником Арендодателя в земельном инвестиционном паевом ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Сторы по предмету Договора

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

3. Обременения 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 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту именуемый - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано никаких обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, 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 «ТОВАРИ[illegible] ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фонд[illegible] земли - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы [illegible] Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место на[illegible] постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса [illegible] строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными [illegible] паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 г[illegible] 800-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного у[illegible] Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированн[illegible] России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель[illegible] Генерального директора Нефрасовой Натальи Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной с[illegible]

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата [illegible] 04.06.1960 года, место рождения: гор.Кириллов Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражд[illegible] 46 06 715230, выдан Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, да[illegible] 15.07.2005 года, код подразделения: 505-018, зарегистрирован по адресу: Московская область, Вос[illegible] район, пос. Белопрудный, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», [illegible] стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующе[illegible]

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 [illegible] кадастровым номером **50:29:0000000:50982**, категория земель: земли сельскохозяйственного [illegible] разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: М[illegible] область, Воскресенский район, вблизи д. Зверково, земельный участок расположен в южной части ка[illegible] квартала 50:29:0030308 (далее – «Участок»).

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

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

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую кр[illegible] 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 1147746606583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 г[illegible] рождения: гор.Кириллов Земетчинско[illegible] Пензенской обл., паспорт гражданина Р[illegible] 715230, выдан Виноградовским [illegible] Воскресенского района Московской обл[illegible] выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения [illegible] зарегистрирован по адресу: Московская [illegible] Воскресенский район, пос. Белопрудный, [illegible] Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____ Л.Ю. Нефрасова м.п.	м.п. _____ П.Г. [illegible]

4. Срок договора

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

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой Стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой адресовано уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или мотивированно продлить настоящий Договор.

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

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в Регистрирующем органе.

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

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 1 679 (Одна тысяча шестьсот семьдесят пять) рублей 90 копеек, в том числе НДС (18%) – 255 (Двести пятьдесят пять) рублей 31 копейка.

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

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается Арендатором в течение 10 (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 уплачена 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.4.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты подписания 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 соглашению 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 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 или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин, ухудшающих качество Участка, и приведению Участка в исходное состояние;

6.1.5. требовать возмещения убытков, причиненных ухудшением качества земли в результате нарушения Арендатором;

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

6.1.7. приходить, гуляющих в аренду 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 указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи в соответствии с Договором он вносит, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендодатель обязан:

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

6.2.2. передать Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целевым назначением;

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок 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 за исключением невыполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 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 они не противоречат условиям Договора и требованиям природоохранного и земельного законодательства.

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участок для достижения целей, предусмотренных п. 1.2. настоящего Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендатор обязан:

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

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

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

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

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

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

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

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

– копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– оригинальную квитанцию об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;

– доверенность на права 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 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. известить Арендодателя в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования или его расходы, связанные с невыполнением исполненными Арендатором частью, в соответствии с п.6.3.6. 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 одну из сторон не выразила желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, подлежащего обязательной регистрации/изменению Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десять) рабочих дней с даты подписания.

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

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет повреждения умышленно отравлением, загрязнением, порчею или уничтожением плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

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

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (землетрясение, затопление 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, влечет государственной регистрации в Регистрирующем органе в установленном действующим законодательством порядке.

8. Ответственность Сторон

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

8.2. В случае 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. Указанная выплата в 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 настоящему Договору.

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, имеющий место/произошедший на Участке по вине Арендатора, в том числе непреднамеренным заражением, если такой ущерб не связан с собственным, повреждениям 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 в рублях, понесенные по его указанию.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их производится из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), принятием актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих исполнению Сторонами условий настоящего Договора.

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

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

В случае, если действие непреодолимой силы продлится более 3 (Двух) месяцев, Стороны обязаны по предложению одной из Сторон согласовать изменение условий или возможность прекращения настоящего Договора.

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

10 статьи 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 5077746882384, 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 заключения Анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента (контрагента)) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

10.2. Целью обработки персональных данных Субъекта персональных данных является заключение и исполнение Договора.

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет право осуществлять следующие:

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

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, имеющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязано предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных или данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», включают в себя: фамилию, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете.

Новицкий О.А.

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

г. Москва «[illegible]» [illegible] 2016г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794936, 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 28 мая 2008 г. и реестром за № 1438-94139113), 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 рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 155855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Договора аренды земельного участка № СЗР-ГДК-ДА/16 от «[illegible]» [illegible] 2016г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду земельный участок общей площадью 1 166 881 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-Городской 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 «ТрастЮнион Эссет 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 40701810020000001173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 155855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор /Е.В. Кравченко/ м.п.	/Д.К. Галкин/

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие выдано Субъектом персональных данных на срок исчисления 5 (Пять) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

10.6. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие может быть отозвано Субъектом персональных данных до истечения срока, указанного в п. 10.5. Договора, путем направления в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» письменного отзыва настоящего Согласия. Документ, содержащий отзыв настоящего Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен лично под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент».

С момента получения отзыва настоящего Согласия Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» обязуется в случае, если сохранение персональных данных более не требуется для целей обработки персональных данных, уничтожить персональные данные в срок, не превышающий тридцати дней с даты поступления указанного отзыва.

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

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

10.9. Положения Согласия являются 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галкиным Дмитрий Константинович
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 06 июня 2007г. ИНН: 7705794936, КПП: 771401001 р/с 40701810020000001173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 155855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16а, кв.10
Генеральный директор /Е.В. Кравченко/ м.п.	/Д.К. Галкин/ м.п.

Страница 5 из 5

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту [illegible] - «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 141 188,71 руб. (Сто тридцать одна тысяча сто восемьдесят восемь рублей 71 копейка), в том числе НДС (18%) – 21 538,80 руб. (Двадцать одна тысяча пятьсот тридцать восемь рублей 80 копеек).

5.1.1. Арендная плата подлежит уплате 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. Неполный месяц аренды оплачивается Арендатором как полный месяц аренды. Без расчета по дням.

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

5.3. Расчеты между сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.4.3.9. 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 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. беспрепятственно допуска 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 приведению Участков в состояние согласно [illegible] 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. 3.2, 3.3 Договора.

6.1.7. производить перерасчет в каждый, доверительным управлением 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 уведомить Арендатора письменным 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 и заключения настоящего Арендатором обязательств, указанных в п. 3.3.2. и 4.4.8. 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 в п.п. 1.1. настоящего Договора;

6.3.2. сдавать в аренду третьим лицам, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.1. настоящего Договора.

6.4. **Арендатор обязан:**

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

6.4.2. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с использованием использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.4.3.8. 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 состояние согласно

Договор № СЗР-ВС317
аренды земельных участков

город Москва «[illegible]» июня 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЛЮБИТЕЛЬСКОГО 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 1147746068582, ИНН 7701877536, 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 Лазутиной Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000021749, ИНН 5000001736, КПП 500101001, место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с Новлянское), 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 на 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 фондам Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный» на праве общей долевой собственности.

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и нарушению законов РФ и иных правовых актов, обязательных для собственников Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что до момента заключения настоящего Договора между Арендодателем и третьими лицами не существует никаких любых 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 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 заявляет 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 равных долях передаются в условно разрешенное виде использования не распространяется ограничения в использовании.

4. Срок договора

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

4.2. Стороны-инициаторы продления действия Договора обязаны направить другой стороне соответствующее 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 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное предложение своего согласия или несогласия продлить Договор.

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

6.4.4. использовать Участок 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 основные требования и другие мероприятия охраны, установленные на Участке;

6.4.7. не ограничивать 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 направить Арендодателю соответствующее уведомление об этом;

6.4.9. после истечения срока 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:

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

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

– заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании организации – 1 (Одна) экземпляр;

– заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, удостоверенную нотариусом организации – 2 (Два) экземпляра;

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

– платежное поручение (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 (Одна) экземпляр и 1 (Одна) 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 соглашению Сторон до истечения названного срока Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется внесением сумы изменения, дополнения, аннулирующего 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. 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;
- использует Участок способом, приводящим к его порче;
- не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- [illegible] Арендодателю свою 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 иным арендным Участком;

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 односторонним порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора за 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 нарушения 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 в неустойки начинает действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

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

8.6. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, выполненный непосредственно на Участке сооружения, Арендатора, в том числе инструментами, орудиями, иной ущерб по связи с добровольным совершением Арендодателем увольнения или за невозвращенность.

8.7. Арендодатель не несет ответственности по кредитам Участка.

8.8. В случае, если в результате проверки органами государственной власти деятельности Арендатора на Участках, на Арендодателя будет наложен соответствующий штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа в рублях, полученных по его расчету.

8.9. В случае предъявления Арендатором исправных санкций к Арендодателю, уплата их [illegible] осуществляется 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 обязательств по настоящему Договору, если оно возникло вследствие [illegible] 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 извещать об этом другую Сторону.

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

10. Разрешение споров

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

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

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 третьим лицам 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 аренды 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 «ЮСКРЕСЕНСКОЕ»
Место нахождения: 101000, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746006180 ИНН 7705877550, КПП 770501001 р/с 40 [illegible] в ПАО СБЕРБАНК к/с [illegible], БИК 044525225	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Юскресенское ОГРН 1025000923748 ИНН 5003[illegible] р/с 40[illegible] в ф-л [illegible] г.с. Москва к/с [illegible] БИК 045233776
Генеральный директор /Е.А. Лазутина/	Генеральный директор /М.Н. Пирожок/

Приложение №1 к Договору аренды земельных участков № СЗР-ВС117 от «[illegible]» июля 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По основанию Договора аренды земельных участков № СЗР-ВС117 от «[illegible]» июля 2017 г. передаче в аренду подлежат следующие земельные участки (далее – «Участки»):

24 (Двенадцать 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 ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1246 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Ивановкино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Раменский район, сельское поселение Кузнецовское;	50:23:0020271:0053	19 784 кв
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	268 177
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для сельскохозяйственного производство	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Ивановкино. Участок находится примерно в 3070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АСОТ "Сафоновское".	50:23:0020396:1333	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производство	Московская область, Раменский район, сельское поселение Удальцовское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0050329:40	408 080
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, западнее д.Александровка	50:24:0060608:73437	136 458
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по основному сельскохозяйственному объекту и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, сельское поселение, пос. Прохоровский.	50:24:0010409:45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, западнее д. Алтыкулино	50:24:0080305:11	77 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное [illegible]	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Алтыкулино	50:24:0080305:9	269 420

№ 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, юго-восточнее дер.Сенино	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 Собольское, д.Лопаково, 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.Сенино	50:24:0080128:44	235 800
12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сенино	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.Сенино	50:24:0080128:46	46 034
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сенино	50:24:0080128:47	250 111
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сенино	50:24:0080128:48	20 001
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лопаково	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 д.Хотунино	50:24:0080212:16	430 592
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д.Хотунино	50:24:0080212:17	288 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Хотунино	50:24:0080212:194	30 404

№ 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 д.Хотунино	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 д.Хотунино	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 д.Хотунино	50:24:0080212:197	71 632
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Хотунино	50:24:0080212:198	477 268
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Хотунино	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 д. Хотунина	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. Лопаково	50:24:0080212:280	348 839
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Собольское сельское поселение, западнее д.Колюбакинская	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. Лопаково	50:24:0080212:25	388 345
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	208 339
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Собольское	50:24:0080212:12	228 368
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее д. Хотунино	50:24:0080212:19	68 [illegible]

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:20	37 027
34	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
35	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	35 383
36	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	147 833
37	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:455	49 663
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:459	70 825
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:460	20 834
40	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:461	26 888
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от ориентира г. Белоомут, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0010108:118	86 733
42	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 430 м по направлению на запад от ориентира д.Щелково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 3	50:29:0010215:18	241 451
43	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Ведрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0010214:38	330 207
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Ведрово, расположенного за	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		
45	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.Ведрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010214:68	337 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 858 м по направлению на восток от ориентира д.Ведрово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0010214:48	718 951
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 818 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фрустино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 40	50:29:0010401:101	190 813
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.Маслово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0010401:103	288 591
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1240 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фрустино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0010401:121	268 959
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.Фрустино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0010401:122	271 139
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.Фрустино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0010401:123	336 958
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1580 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Маслово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0010401:125	172 748
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2140 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фрустино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 79	50:29:0010401:130	289 634

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 76	50:29:0010401:131	194 698
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. Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0010401:134	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	50:29:0010401:135	388 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1000м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:29:0010401:136	498 028
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 3630 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82.	50:29:0010401:137	403 495
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	50:29:0010401:146	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	50:29:0010401:148	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.	50:29:0010401:149	298 055
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Михалево, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0010401	50:29:0010401:471	386 324
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, г.о. Воскресенский	[illegible]	911 121

Страница 18 из 19

№ п/п	Объект оценки	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 233 м по направлению на запад от ориентира дер. Муромцево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюково	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. Федюково	50:29:0050209:12	1 839 336
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. Федюково	50:29:0050210:6017	204 542
67	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 298м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюково	50:29:0050210:8018	131 138
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 843м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюково	50:29:0050210:8025	287 111
69	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюково.	50:29:0050210:1127	171 308
70	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 940 м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюково	[illegible]	230 201
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1110 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами	[illegible]	[illegible]

Страница 19 из 19

№ 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, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Мурманово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	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 Федюкино	50:29:0050402:2483	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1190 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Мурманово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:86	835 237
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 200 м. по направлению на восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:88	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 282м. по направлению на юг от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	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 запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино.	50:29:0060221:3035	90 442
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0060221:1941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0060221:1942	687 940

№ 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 1700м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0060221:51	192 798
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. 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 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино.	50:29:0060221:53	140 340
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.Федюкино.	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 734 904 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарудненское	50:34:0020101:100	734 904
			Итого:	32 588 936,64

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

АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 20 от 23 ноября 2020 года
к Договору № СЗР-ВС/07 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 23 ноября 2020 года

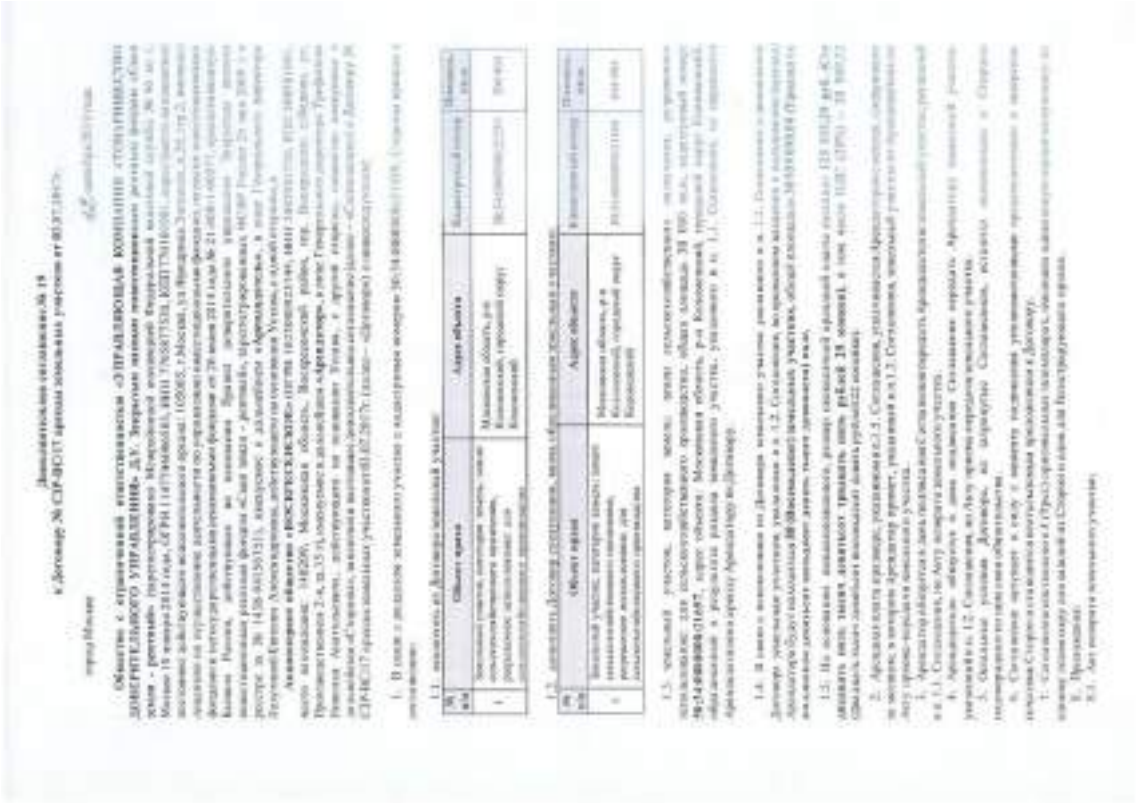
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЗОВЕРНИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» Сокращенное наименование: Закрытый паевой инвестиционный фондовый паевой фонд «Своя земля - рентный», ОГРН 1147746000583, ИНН 7709877558, КПП 770901001, через Управляющую компанию, действующего на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению ипотечным покрытием, выданной Федеральной службой по финансовым рынкам 26 мая 2009 г. в реестре за № 1436-94150333, внесенным в Единый государственный реестр юридических лиц за основной государственный регистрационный номер 1147746000583, в лице Генерального директора Закутней Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 20 от 23 ноября 2020 года к Договору № СЗР-ВС/07 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. (далее – «Договор») Арендодатель передал в Арендную аренду Арендатору земельный участок (далее – «Земельный участок»):

№ п/п	Общие сведения	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	[illegible]	[illegible]	30 000

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.
3. Земли из Сферы изъяты, что обеспечивается Стороны по праву Земельного участка полностью.
4. Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.
5. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЗОВЕРНИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Индивидуальный предприниматель [illegible]
Генеральный директор	Индивидуальный предприниматель
_____ / Г.А. Закутная /	_____ / Г.А. Закутная /
М.П.	



Дополнительное соглашение № 18
к Договору № СЗР-ВСОТ аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»

№ 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 Воскресенск	[illegible]	[illegible]

№ 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, Воскресенск	[illegible]	440 777

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 23 [illegible] кв.м., кадастровый номер: 50:29:0010214:1258, адрес объекта: Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Воскресенск, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, из передаваемых Арендатором в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с изменением по Договору земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения в изменение Договора земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, на арендуемые имущество с изменением в аренду Арендатору будут выделяться 88 (Восемьдесят) земельных участков, общей площадью [illegible] (Триллион [illegible] миллиард [illegible] миллионов [illegible] тысяч [illegible] квадратных метров).

1.5. На основании вышеуказанного, размер ежемесячной арендной платы составит 126 857,23 руб. (Сто двадцать шесть тысяч восемьсот пятьдесят семь рублей 23 копейки), в том числе НДС (20%) – 21 [illegible] (Двадцать одна тысяча [illegible] рублей 55 копеек).

2. Арендодатель передает, указанные в п. 1.3. Соглашения, земельные участки Арендатору [illegible], в котором Арендатор арендует, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок от Арендатора по Акту приема-передачи земельного участка.

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

4. Арендатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

5. Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, сторонами [illegible] в Стороны подтверждают по ним свои обязательства.

6. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и вводится почтовых Сторон становится составляющим приложением к Договору.

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

8. Приложения.

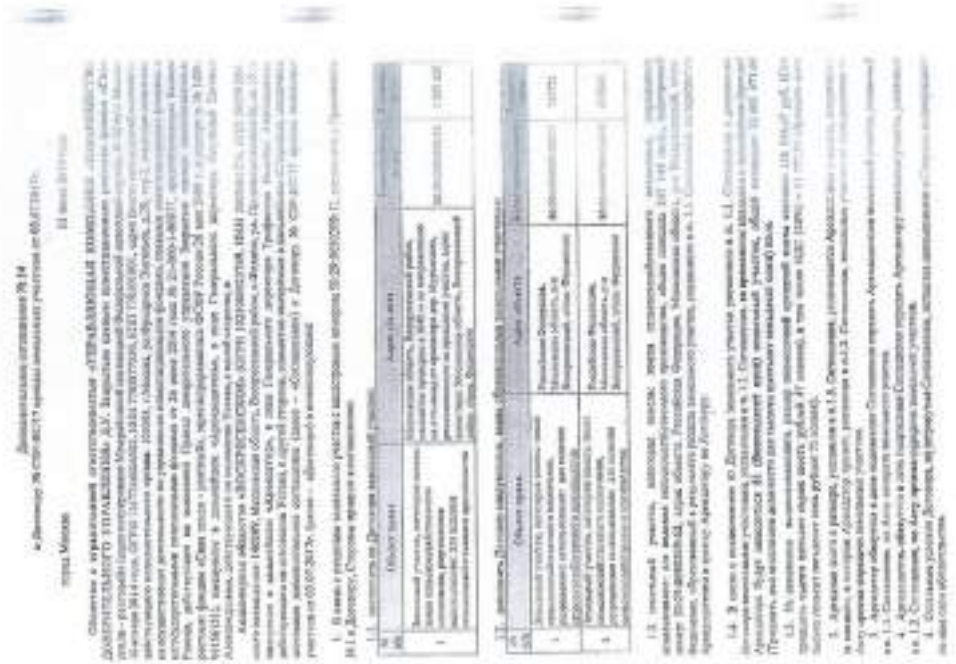
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области

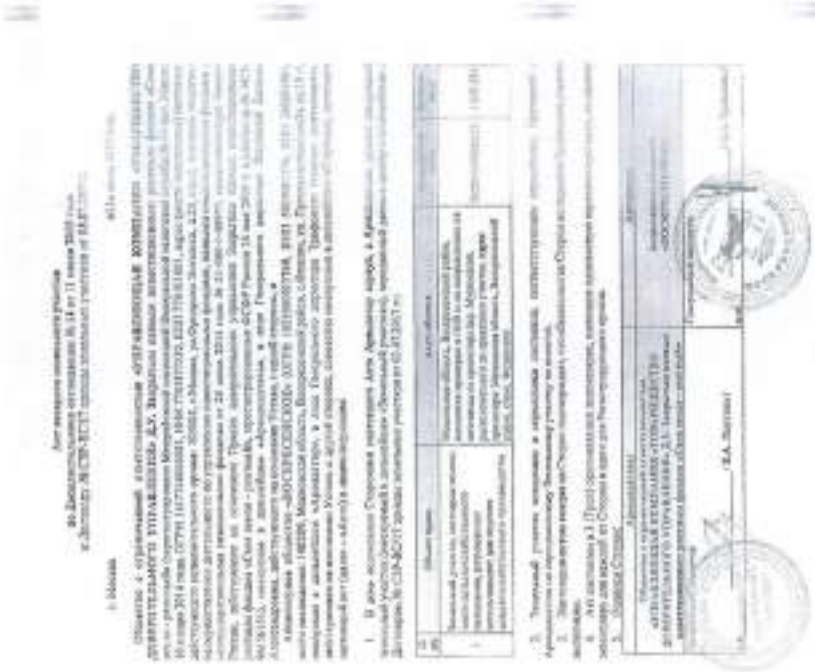
Соглашение

08.01.2020

50:29:0010214:1257-50/001/2020-4

Лабунина И.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 1147746006585, ИНН 7703877750, КПП 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 101000, 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 28 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. за реестр.№ № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000921749, ИНН 5002001775, КПП 500201001, место нахождения: 140208, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-3, кв.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице главного механика Гадуева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрированной в журнале за № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030214:48, указанного в Приложении № 1 к Договору, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора земельный участок:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га/кв.м
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения 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	329,210

1.2. дополнить Договор следующими, вновь образованными земельными участками:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га/кв.м
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:29:[illegible]:1:176	175,210

1.3. земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь **69 000** кв.м., кадастровый номер **50:29:0030214:1175**, адрес объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арендодателем в аренду Арендатору по Договору.

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

«1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) 77 **(Семьдесят семь) земельных участков, общей площадью № 137 147,00 (Тридцать семьдесят** 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 **318 548,59 руб. (Сто двадцать** тысяч четыре сорок восемь рублей 59 копеек), в том числе НДС (18%) – 48 588,77 (Восемьдесят тысяч пятьдесят восемь рублей 77 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 заключения 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 и скреплением 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 1147746006585, ИНН 7703877750, КПП 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 101000, 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 28 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. за реестр.№ № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000921749, ИНН 5002001775, КПП 500201001, место нахождения: 140208, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-3, кв.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», 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» июня 2018 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендатель передал, а Арендатор принял следующие земельные участки:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га/кв.м
1	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	50:29:[illegible]	[illegible]
2	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, с/пос. Фединское	[illegible]	[illegible]

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 обязан всем Сторон подписанием, что обязательства Сторон по передаче Земельных участков исполнены.

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

5. Подписи Сторон:

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

Акт возврата земельного участка
по Дополнительному соглашению № 11 от 22 ноября 2018 года
к Договору № СЗР-ФС/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» (запись внесена Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746006083, ИНН 7705877510, КПП 770501001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.38, стр.2, осуществляющее на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00077, предоставленной Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. за номером № 1618-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Фазурина Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000925749, ИНН 5005017776, КПП 500501001), место нахождения: 143309, Московская область, Волоколамский район, с.Федюкино, ул. Производственная-2, д. 13 (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Сергея Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 538), с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял свободный земельный участок (именуемый в дальнейшем «Земельный участок») передаваемый ранее в аренду в соответствии с Договором № СЗР-ФС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.:

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, Га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок расположен примерно в 500 м по направлению на восток от ориентира д.Воронино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Волоколамский район, участок 13	50:09:0020114:48	237,110

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем нормативам. Претензий у Арендодателя по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

4. Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземпляра, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор / А.Л. Фазурин /	Генеральный директор / С.В. Сергеев /

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

8. Приложения:

8.1. Акт возврата земельного участка;

8.2. Акт приема-передачи земельного участка.

9. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор / А.Л. Фазурин /	Генеральный директор / С.В. /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Наименование документа регистрации	Дополнительное соглашение
Дата регистрации	05.12.2018
Регистрационный номер	50:39:0020214:1176-50/001/2018-4
Государственный регистратор прав	Перевина С.В.

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

город Москва «30» августа 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006383, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, именуемое лицензия 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, действующего на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94120151), 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 ГОВД Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, 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 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. 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 1147746006383, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810000010000040 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810200000000272, 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 ГОВД Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 12.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.251 тел: 8-926-864-91-77, e-mail: [illegible]
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/	/П.Г. Кирилин/

АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 11 от «22» ноября 2018 года
к Договору № СЗР-ВСП/7 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 1147746006383, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.28, стр.2, именуемое лицензия 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, действующего на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94120151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорова Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000921749, ИНН 5005001776, КПП 500201001, место нахождения: 144709, Московская область, Воскресенский район, с.Федино, ул. Производственная-2, зд.24 (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Гадаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 138), 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-ВСП/7 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный земельный участок (далее – Земельный участок):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белоозерский	50:20:0010[illegible]	177 [illegible]

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВСП/7 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

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

5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор /А.Л. Федоров/	/С.В. Гадаев/

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

город Москва «01» марта 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94158111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гиппиус 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.	50:05:0008223:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, включая часть кадастрового квартала 50:05:0008223	110 021
2.	50:05:0020345:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Шемуринское, в районе с. Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020345	352 004

2. В связи с исключением 2 (Двух) земельных участков Стороны приняли решение:

2.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«*1.1. Арендодатель предоставляет за плату в Аренду Арендатору принадлежащие ему на праве собственности земельные участки, общей площадью 3 806 011,00 (Три миллиона восемьсот шесть тысяч одиннадцать) кв.м., указанные 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 12 544,50 (Двенадцать тысяч пятьсот сорок четыре) рубля 50 копеек, в том числе НДС (18%) – 1 913,83 (Одна тысяча девятьсот тринадцать) рубля 83 копейки.*»

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

Страница 1 из 8

Дополнительное соглашение № 2
к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 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 16 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94158111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Гиппиус Дмитрий Константинович (дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Звенигород Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 21.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Посадский район, с. Бор, д. 124/6, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

- Стороны пришли к соглашению установить с января 2020 года ежемесячную арендную плату в размере 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 833,33 руб. (Восемьсот тридцать три рубля 33 копейки).
- Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения осуществляется Арендатором.
- Соглашение составлено в 3 (Три) 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 Гиппиус Дмитрий Константинович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с № 40 701 810 406 430 000 046 в ПАО РОСБАНК к/с № 30 101 810 400 000 000 256, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1972 года, место рождения: гор. Звенигород Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 21.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Посадский район, с. Бор, д. 124/6
Генеральный директор	
Е.А. Лапутина	Д.К. Гиппиус

Приложение № 1
к Дополнительному соглашению № 1
от «» 2018 года.

Приложение № 1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС/ДА/16 от «01» марта 2016 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. По основании Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС/ДА/16 от «01» марта 2016 года сторонами в аренду получили следующие земельные участки (далее – «Участки»):

В (Номера) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничения и использования или ограничения прав или обременения
1	2	3	4	5	6
1	50:05:0000118:12	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 50:05:0000118	179 187	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:110, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-АМ/ДД от 09.06.2011; 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:179, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-АМ/ДД от 09.06.2011; 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:75, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-АМ/ДД от 09.06.2011.
2	50:05:0000111:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000111	476 239	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:110, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-АМ/ДД от 09.06.2011; 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:108, Заключение № 2-1020 от 29.05.2013.
3	50:05:0000203:12	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. Иваново, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0000203	86 104	
4	50:05:0000223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д. Иваново,	107 326	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:05:2:106, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-АМ/ДД от 09.06.2011;

Страница 2 из 5

№	Кадастровый (или условный) номер	РВЕ	Адрес	Площадь	Сведения о наличии ограничения и использования или ограничения прав или обременения
1	2	3	4	5	6
		[illegible]	[illegible]		1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.105, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СД от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.168, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СД от 09.06.2011.
3	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д. Тарбеево, центральная часть. кадастровый квартал 50:55:0020103	788 366	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.309, Доверенность № 2-1439 от 23.03.2015.
4	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д. Чесны, центральная часть кадастрового квартала 50:55:0020103	759 208	1. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50:00.2.464, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 110 кВ Ярцево-Гонец 1 и 2 (двухцепная) № 01а от 25.01.2013. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.182, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СД от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.158, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 500 220 кВ Угловка-Заря (Лысогорка) № 01а от 18.01.2013. 4. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.59, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 500 220 кВ Угловка-Заря (Лысогорка) № 01а от 18.01.2013. 5. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.144, Доверенность № 77/2010 от 10.06.2010.
7	50:05:0020103:141	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д. Сенарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020103	207 033	1. 50.05.2.228, Доверенность № 7750/18 от 30.06.2015. 2. 50.05.2.144, Доверенность № 7750/18 от 18.06.2015.

Страница 8 из 8

№	Кадастровый (или условный) номер	РВЕ	Адрес	Площадь	Сведения о наличии ограничения и использования или ограничения прав или обременения
1	2	3	4	5	6
8	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Посадский муниципальный район, с.п. Шаховское, в районе д. Сенарово, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020103	[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 «РусМолоко»
Генеральный директор /Е.А. Лагутина М.П.	Генеральный директор /Е.М. Гаевая М.П.

Страница 9 из 9

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

город Москва «30» декабря 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрирован Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877238, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 101605, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 мая 2014 года № 21-000-1-00957, 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 № 1438-94136131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутовой Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства (зарегистрирован Московской Федеральной налоговой службой по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317508700041122, ИНН 504223429710) **Матюшкин** Алан **Матюшканович** (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаякент Кизилюртовского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529100, выдан: ТП № 60 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Мишутино, дом 175), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые 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 шесть рублей 66 копеек), в том числе НДС (20%) – 169,44 руб. (Сто шестьдесят девять рублей 44 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 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. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства Матюшкин Алан Матюшканович
Место нахождения: 101605, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606583 ИНН 7705877238, КПП 770101001 р/с 40701 810 406 100 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101 810 000 000 000 256 БИК 044525256	зарегистрирован Московской Федеральной налоговой службой по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317508700041122, ИНН 504223429710, дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Новокаякент Кизилюртовского р-на Дагестанской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529100, выдан: ТП № 60 ОУФМС России по Московской обл. по Сергиево-Посадскому муниципальному р-ну, дата выдачи: 01.10.2011 года, код подразделения: 500-151, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Мишутино, дом 175
Генеральный директор Лаутовой Е.А.	Матюшкин А.М.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Проведена государственная регистрация	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	25.01.2019
Номер регистрации	№:50:[illegible]:[illegible]:2-50:001/2019-1
Государственный регистратор прав	[illegible] Баранова С.В.

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

город Москва «[illegible]» [illegible] 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 30 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, 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 28 мая 2009 г. в реестре за № 1418-94116111), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лутугиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Киреев Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 09 735230, выдан Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 505-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белоозерский, 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 1 287,08 руб. (Одна тысяча двести восемьдесят семь рублей 08 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) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

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

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

города Москва «28» февраля 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 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 771601001, 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 № 1438-94156121, 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. Электросталь Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 133893, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-022, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 120), 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 2020 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 несет Арендатор.

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

6. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галаванов Дмитрий Константинович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746006581, ИНН 7705877510, КПП 771601001 р/с № 701 810 106 430 000 001 в ПАО РОСБАНК к/с № 101 810 100 000 000 000 256, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Электросталь Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 133893, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-022, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 120
Е.А. Лазутина	Д.К. Галаванов

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

город Москва

«[illegible]» [illegible] 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746066503, ИНН 7701477330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 18, строение 2, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления 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 Евстуной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданка Российской Федерации **Бояшина Юлия Станиславовна** (дата рождения: 24.02.1978 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042722, выдан: ОВД «Благовещенск» Амурской области 302 города Москва, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирована по адресу: гор. Москва, ул. Старокаширская, д.2, кв. 67), именуемая в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет во плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду), следующие земельные участки (далее - Участки):

1.1.1. земельный участок общей площадью **10 385** 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 950 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Мещилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 31, 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 № 50-50-49/008/2009-480 (далее – Земельный участок №1);

1.1.2. земельный участок общей площадью **107 239** 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 № 50-50-49/008/2009-487 (далее – Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляются Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

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

1.4. Арендодатель вправе все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключая настоящий Договор, в выполнение Арендатором своих обязательств перед Арендатором не противоречит и нарушению, законов РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

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

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

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

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

2. Споры по предмету Договора

2.1. Арендодатель заявил по сведениям 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 ипотекою.

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 на порядок использования, за исключением записей в свидетельствах о государственной регистрации права собственности на Участки.

4. Срок договора

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

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

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые остались неисполненными 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 оплачивается 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, размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек).

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

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

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

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

5.3. Расчеты между Сторонами производятся в безналичной форме в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.5.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участков по Акту приема-передачи Участков и по дату возврата Участков Арендодателю по Акту возврата Участков.

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

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

6.1.3. безпрепятственного 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 приведению Участков в исходное состояние этих работ, проведенных Арендатором;

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

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

6.1.7. продавать, передавать в залог, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участком;

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

6.1.9. в письменном виде 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 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.д.) и иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

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

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за 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 неустойки не освобождает действовать в случае и с момента предъявления заявленной претензии Арендодателем.

8.3. Требование 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, нанесенный насаждениям на Участке, принадлежащему Арендатору, в том числе непреднамеренным уничтожением, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

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

8.7. В случае предъявления Арендодателю штрафных санкций с Арендодателем, уплата их производится исключительно 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 иное обязательство по настоящему Договору, если такое невыполнение вызвано следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), прямых актов 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. Сторона, сославшаяся 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 аренды.

10. Согласие на обработку Арендодателем персональных данных
(в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» – далее «Закон»)

10.1. Настоящим Арендатор (наниматель) в дополнение ко тексту раздела 10 настоящего Договора (Субъект персональных данных), подтверждает Арендодателю, 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»), в также в случае заполнения Анкеты клиента (контрагента), представителя клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента (контрагента)) – физического лица (далее – Анкета клиента(контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

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

10.3. В целях исполнения Закона, Субъект персональных данных предоставляет 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 паевым инвестиционным фондом в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Арендодателя, включают в себя: фамилию, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента(контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

10.5. Предусмотренное настоящим разделом Договора Согласие вправе Субъектом персональных данных не ранее истечения 5 (Пяти) 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. предоставлять Арендатору по его требованию необходимые документы, информацию;

6.2.5. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков по надлежащему исполнению Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. в 6.4.8. настоящего Договора предоставить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

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

6.3. Арендатор имеет право:

6.3.1. использовать Участок для достижения целей, предусмотренных п.п. 1.2. настоящего Договора;

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, к оказанию обеспечения достижения целей, указанных в п.п. 1.2. настоящего Договора.

6.4. Арендатор обязан:

6.4.1. использовать Участок для достижения целей, указанных в п.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. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

6.4.5. не препятствовать доступу Арендодателя на территории 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 окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. данного договора;

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

- копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- платежное поручение (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 Регистрирующий орган в согласованный с Арендодателем день.

6.4.9. 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 ранее ухудшенных качеств Участков и приведению Участков в исходное состояние;

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 10 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с неполезным использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.8.1.4. настоящего Договора.

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

9. Изменение и прекращение Договора

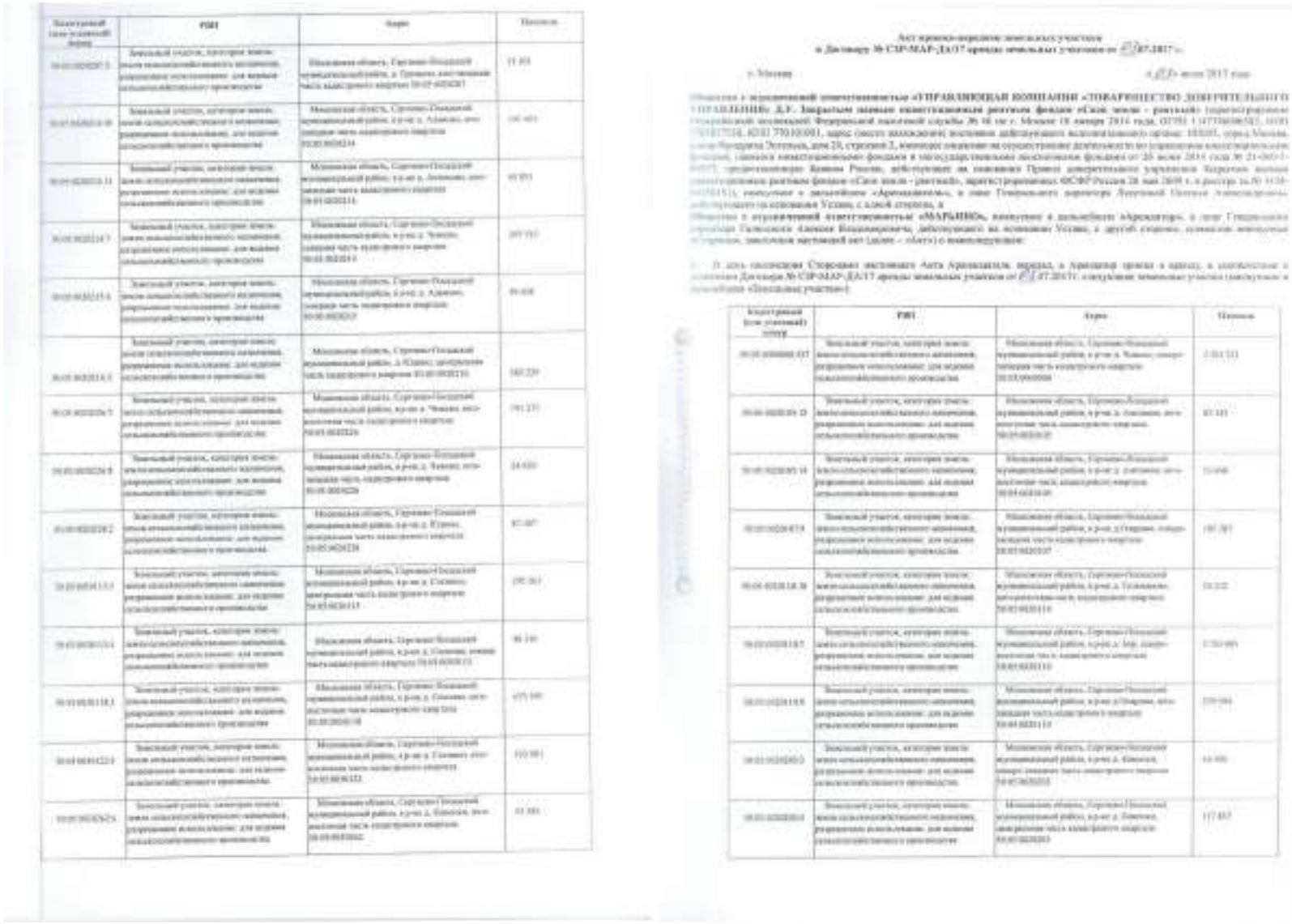
7.1. Договор прекращается со истечением срока, установленного в п. 4.1 Договора, если по иным из Сторон не нарушен нельзя продлить срок Договора.

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 (Десять) рабочих дней с даты его подписания. Обязательства по Договору прекращаются/изменяются с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента вступления в законную силу решения суда о расторжении/изменении Договора.

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

- использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участки способами, приводящими к их порче;
- не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- Без согласия Арендодателя сдал 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 Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков.

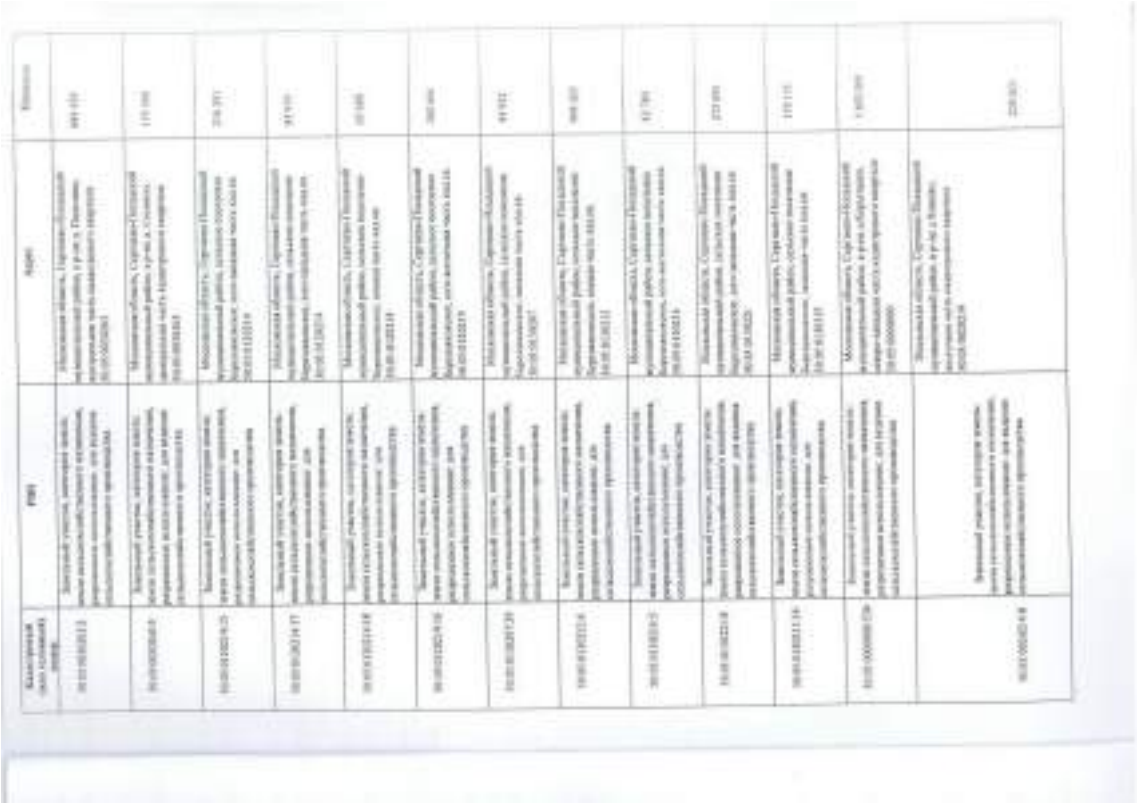


Акт приема-передачи земельных участков
к Договору № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от [illegible].07.2017 г.

г. Москва «[illegible]» июля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 19 января 2016 года, ОГРН 1147746006543, ИНН 7703817214, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Бауманская Эстакада, дом 20, строение 2, имеющее право на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00055, свидетельство: Данная Ревизия, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 0138-94755613, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Наталии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галимского Аминя Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендодатель передал, а Арендатор принял в аренду, в соответствии с условиями Договора № СЗР-МАР-ДА/17 аренды земельных участков от [illegible].07.2017г. следующие земельные участки (именуемые в дальнейшем «Земельные участки»):

Кадастровый (или условный) номер	РЖЕ	Адрес	Площадь
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, северо-западная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, в р-не д. Ивашково, восточная часть кадастрового квартала 50:19:0020201	[illegible]