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 № 081/22

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

Дата оценки: 01.02.2022 г.

Дата составления отчета: 01.02.2022 г.

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

Исполнитель: ООО «КГФУ»

Москва 2022

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5
1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 5
1.2. Цель оценки 5
1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 5
1.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки 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 23
8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 26
8.4. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 28
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 29
9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта 29
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 33
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 70
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 71
14. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 73
1. Правовая информация 73
2. Методическая информация 73
3. Рыночная информация 73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ 74
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ 80
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ 82

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием проведения оценки является Задание на оценку № 07/22 от 01.02.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года на оказание услуг по оценке объекта оценки, заключенный ООО «УК «ТДУ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», именуемое в дальнейшем «Заказчик» и ООО «КГФУ», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

1.2. Цель оценки

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

1.3. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является: Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:23:0020396:1333, входящий 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	50:23:0020396:1333	Не применялся	Не применялся	1 056 170

1.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

1 056 000 (Один миллион пятьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС[1].

В том числе:

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:23:0020396:1333	138 525	1 056 000

Оценщик, член саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» _____ Давыдов А. В.

С уважением,

Генеральный директор ООО «КГФУ» Берг Е. В.

1.6. Вид оцениваемой стоимости и результат оценки

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 07/22 от 01.02.2022 г. к Договору № КГФУ-СЗР-1/2016 от «14» июля 2016 года об оценке имущества принят следующий вид оцениваемой стоимости – справедливая стоимость.

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

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

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

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.

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	Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:23:0020396:1333, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».
Имущественные права на объект оценки	Имущественные права на объект оценки – Общая долевая собственность. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничение (обременение) права: доверительное управление**.**
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 28.12.2015 г. № 217н).
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. • Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29от 29.12.2020 г. • Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
Дата определения стоимости	01.02.2022 г.
Дата осмотра (обследования) объекта оценки:	Не проводился
Срок проведения работ	01.02.2022 г. – 01.02.2022 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. 5б1
ОГРН	1147746006583
Дата присвоения ОГРН	10.01.2014
Дата государственной регистрации	10.01.2014

4.2. Сведения об Оценщике, работающем на основании трудового договора

Фамилия Имя Отчество	Давыдов Александр Владимирович
Дополнительные сведения об оценщике	Почтовый адрес: 125212, г. Москва, Кронштадтский бульвар, д. 7А, стр. 2, эт. 3, пом. I, ком. 2 Тел.: 8 (495) 740-99-75; Эл.адрес: formula-uspekha@bk.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Членство в СРО – Член саморегулируемой организации Оценщиков – Ассоциации «Русское общество оценщиков» (преобразована из Общероссийской Общественной Организации «Российское 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» № 003025-1 от 07.02.2018 г., срок действия аттестата заканчивается 07.02.2021 г. В соответствии с Постановлением №109 от 04.02.2021 г. «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 г. №440», срок действия квалификационного аттестата продлен до 07.06.2021 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 28.12.2015 г. № 217н.

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 Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020).

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 28.12.2015 г. № 217н:

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: Земельный участок для сельскохозяйственного производства с кадастровым номером 50:23:0020396:1333, входящий в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

Таблица 8.1-1 Характеристика Объекта оценки

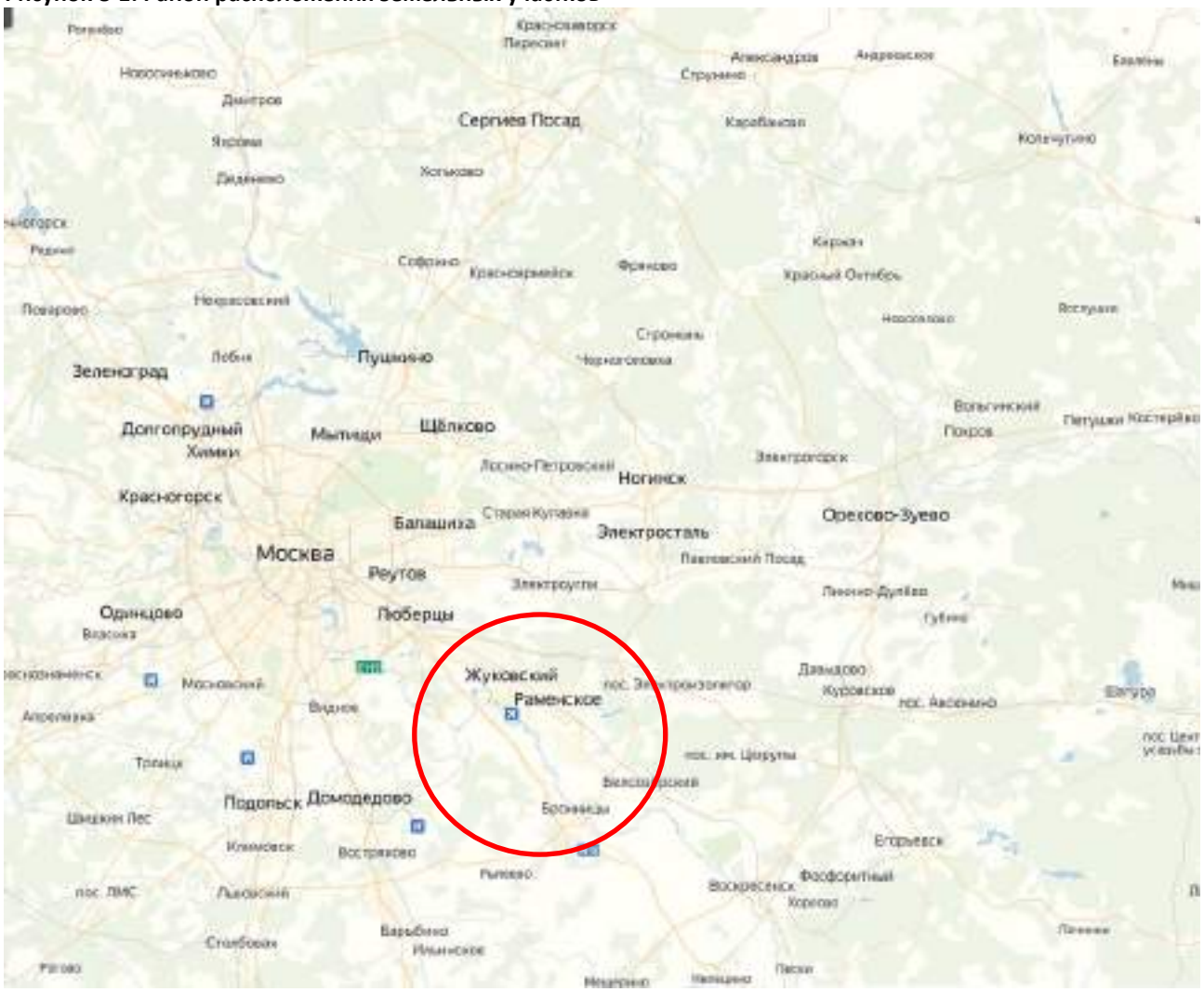
№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.
1.	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д.Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок №57 в АОЗТ "Сафоновское"	50:23:0020396:1333	138 525

Источник: составлено Оценщиком

8.2. Описание местоположения объекта оценки

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

Рисунок 8-1. Район расположения земельных участков



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

Раменский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование на юго-востоке центральной части Московской области России. Административный центр — город Раменское. Площадь района составляет 1397,46 км². Район граничит на северо-западе с Люберецким и Ленинским районами, на севере — с Балашихинским, Ногинским и Павлово-Посадским, на востоке — с Орехово-Зуевским и Воскресенским, с юга — со Ступинским районами Московской области. Также с юго-востока граничит с городским округом Домодедово, с северо-

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

запада с городским округом Лыткарино, и со всех сторон ограничивает территорию городских округов Бронницы и Жуковский.

Всего на 2010 год в районе насчитывается 238 населённых пунктов:

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

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

Рисунок 8-2. Расположение Раменского района относительно Московской области

Источник: https://ru.wikipedia.org

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

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

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

Новорязанское шоссе

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

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

Новорязанское шоссе продолжает Волгоградский проспект на юго-восток, и много лет связывает Москву с крупными промышленными городами Урала. Это шоссе долго идет вдоль берега Москвы-

реки, обрамленного сосновыми борами. Старинные монастыри и усадьбы сменяют друг друга. За МКАД Новорязанское шоссе проходит мимо Люберец и далее идет мимо благодатных лесов и озер.

По данному направлению располагаются горнолыжные спуски и частный аэродром.

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

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

Характеристика почв Московской области

Территория Московской области подразделяется на пять природно-сельскохозяйственных районов.

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

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

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

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

Таблица 8.2-2 Агроклиматические районы Московской области.

Таблица 8.2-3 Основные характеристики агроклиматических подзон

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

Таблица 8.2-4 Структура посевов

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

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

8.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 8.3-1 Общая характеристика Объекта оценки

Характеристика	Показатель
Общие сведения	
Место нахождения объекта	Московская обл., Раменский 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	54 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[4]

Текущее использование объектов оценки: По состоянию на дату оценки земельный участок сдается 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

4 На основании схемы предоставленной Заказчиком.

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

Таблица 8.4-1 Опись полученных от Заказчика документов

№ п/п	Наименование документа	Кадастровый (или условный) номер
1.	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 24.11.2016г. №50/023/001/2016-4472	50:23:0020396:1333
2.	Договоры аренды земельных участков, Дополнительные соглашение к Договорам аренды земельных участков	50:23:0020396:1333

Источник: документы получены от Заказчика

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

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внешние и внутренние политические и экономические события, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Положение России в мире[5]

Россия интегрирована в мировую экономику и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира 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.

Российская Федерация 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 самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Даже с учётом сложных климатических условий развиваются экспортные и транзитные возможности страны: построены и работают газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, заполняется газом новый газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», интенсивно развивается Северный морской путь и система комплексов сжиженного природного газа. Это позволяет государству исполнять социальные обязательства и федеральные программы развития, накапливать золотовалютные резервы и фонд национального благосостояния, даёт огромные возможности экономического развития страны.

5 Социально-экономическое положение России;https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-10-2021.pdf, http://www.cbr.ru/, http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/, https://cbr.ru/press/pr/?file=10092021_133000Key.htm, https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures.

В результате, сегодня Россия играет ведущую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Коронавирусная пандемия и приостановка обслуживающего и производящего бизнеса во всем мире в первой половине 2020 года остановили спрос и потребовали срочных мер поддержки со стороны государств. Раздача денег населению в ведущих экономиках мира резко увеличила денежную массу при том, что из-за обвального падения спроса возник отложенный спрос. Эти события и восстановление спроса к концу 2020 года в результате появления вакцин и спада пандемии вызвали дисбалансы в отраслях. С целью обеспечения устойчивости и рентабельности производители повышают цены продукции, что ведет к массовому росту цен на энергию, сырье и все другие товары и услуги.

В настоящее время мировая экономика восстанавливается, прогнозируется рост ВВП за 2021 год: США +7,0%, КНР - +8,1%, Германия - +3,6%, Великобритания - +7,0%, Япония - +2,8%. Растёт спрос на энергию, нефть, газ, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на мировом рынке компаний. Вместе с тем, это происходит на фоне значительной инфляции и обесценивания денег.

Основные экономические показатели России

№		2020 г. млрд.руб.	+/- % г/г	Янв-сент 2021г. +/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	**106967,5**	**-3,0**	**+4,6**
2.	Инвестиции в основной капитал	**20118,4**	**-1,4**	**+7,6**
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)		**-3,5**	**+4,1**
			2020г. +/- % г/г	Янв-окт 2021г. +/- % г/г
	Индекс промышленного производства		**-1,7**	**+5,0**
	Продукция сельского хозяйства		**+1,5**	**-2,9**
	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)		**+0,1**	**+5,3**
	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.		**-1,9**	н/д
	- жилых помещений		**+32,5**	**+30,3**
	- нежилых помещений		**-5,5**	**+18,1** (янв-сент)
	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км		**-38,6**	**+37,7**
	Грузооборот транспорта, млрд т-км		**-4,9**	**+5,7**
	в том числе, железнодорожного транспорта		**-2,2**	**+4,3**
	трубопроводного		**-8,0**	**+7,4**
	автомобильного		**-1,4**	**+5,0**
	Оборот розничной торговли, млрд рублей		**-4,1**	**+7,9**
	Объем платных услуг населению, млрд. руб.		**-17,3**	**+18,4**
	Оборот общественного питания, млрд. руб.		**-20,7**	**+25,5**
	Внешнеторговый оборот (январь-**сент** 2021, млрд.долл.США), (сальдо положительное)		**-15,3**	**+37,4**
	в том числе: экспорт товаров		**-21,0**	**+43,6**
	импорт товаров		**-5,8**	**+28,6**
	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-**сентябрь** 2021, руб.:			
	- номинальная		**+6,0**	**+9,3**
	- реальная (учитывает инфляцию)		**+2,5**	**+3,0**
	Ключевая ставка с **25.10.2021г.**, %		**+4,25**	**+7,5**
	Инфляция (годовая) на конец **октября 2021** года (г/г)		**+5,7**	**+8,4**
			2020/2019, %	**2021/2020, %**
	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-**сентябрь** 2021 г.		**-29,6**	**+2,8р**
	Кредиторская задолженность на **01.10**		**+2,4**	**+21,0**
	просроченная			**5,8** % от кредиторск задолж
	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.**11**		**+0,3**	**+21,5**

	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.**11**	**+9,2**	**+2,6**
	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на **01.11**	**+4,5**	**+11,8**
	Кредиты физическим лицам на **01.11**	**+12,7**	**+23,5**
	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	**+16,7**	**+25,5**
	- средневзвешенная ставка на 01.**11**	**8,7%**	**7,70%** - повышается
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	1%	(0,6%)
	Исполнение консолидированного бюджета РФ за **январь-сентябрь** - доходы	**+1,8**	**+27,7**
	- расходы	**+13,2**	**+10,2**
	- профицит, млрд. руб.	**-1860,4**	**+2605,3**
	Международные резервы, на **03.12**.21г. **622,8** млрд. долл. США	**+15,4**	**+6,0**
	Фонд национального благосостояния, на 01.**12**.21г. **185,2** млрд.долл.США	**13,5**	**+4,4**
	Государственный внешний долг, на 01.**11**.21г. **59,3** млрд.долл.США		**+14,0**

Выводы и перспективы российской экономики

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП в сопоставимых ценах составлял +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., средний ежегодный прирост составлял +4,6%.

В 2021 году, по данным Росстата, экономика (ВВП +4,6%) в целом скомпенсировала падение пандемийного 2020 года (-3,0%), но рост ВВП в итоге за два года оказался незначительным (+1,5%).

По итогам за два 2020-2021 года многие ключевые показатели прямо и косвенно показывают ухудшение экономического положения по сравнению с 2019 годом:

- в сельскохозяйственном производстве снижение составило -1,4%;

- грузооборот транспорта - рост минимальный (+0,5%);

- пассажирские перевозки – падение на -15,4%;

- розничная торговля - +3,5%, но платные услуги - - 2,1%, общепит - -0,5%;

- инфляция официальная - +14,5%, реальная, по данным bankiros.ru/ , - +21-25% и, учитывая высокую импортозависимость России, может увеличиться ещё больше (по мнению экономиста Хазина М.Л. https://radiosputnik.ria.ru/, инфляция в США - +25%);

- финансовое положение бизнеса (особенно, малого и среднего) за два года в целом ухудшилось: с одной стороны видим рост депозитов +22% (что на фоне незначительного роста ВВП (+1,5%) и некоторого роста инвестиций (+6%) означает отказ большей части организаций, имеющих прибыли, инвестировать в развитие), с другой стороны - рост кредиторской задолженности (неплатежи по расчетам с поставщиками) (+24%) и рост объема кредитов, выданных организациям (+17%), существенно превышающие общий рост ВВП за это период (+1,5%), - в целом означают снижение финансовой устойчивости значительного их числа, нарастание закредитованности и зависимости от банков, проблемы с выплатой зарплат и нарастание структурных перекосов в экономике (предприятия одних отраслей пока ещё держатся на плаву, других - погибают);

- рост кредитов населения (+39,2%), превышающий рост зарплат (+15,8%), при высокой реальной инфляции (+14-25%) и ухудшении финансового положения работодателей ведет к массовой закредитованности и неплатежеспособности, что чревато социальными конфликтами;

- рост ввода в эксплуатацию жилья (+72,6%) объясним бегством населения от инфляции и девальвации рубля и вложением сбережений (у кого есть) в недвижимость, автомобили и дорогостоящие товары, а также ростом объемов ипотечного кредитования (+46,5%), обусловленного поддержкой государством ипотечного кредитования в период пандемии 2020 года.

Такое положение в российской экономике, сложившееся в результате пандемии и импортозависимости не позволяет надеяться на ощутимый рост доходов населения и бизнеса в ближайшей перспективе и ждёт от государства изменения экономического курса, купирования внешних факторов и рисков, изменения структуры экономики и финансово-кредитной политики, реальной поддержки и создания условий развития бизнеса (прежде всего, производственного - среднего и малого) и населения.

Учитывая политическую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные накопленные золотовалютные резервы, ресурсные возможности страны и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей в 2021 году, политическую и социально-экономическую обстановку в стране относительно большинства других стран можно считать устойчивой, но ожидающей серьезных мер регулирования со стороны государства.

Россия – одна из самых влиятельных, политически и экономически стабильных стран с богатейшими ресурсами, что гарантирует поступательное экономическое развитие.

Ситуация и перспективы рынка недвижимости

Отрицательные показатели экономики и денежная эмиссия 2020 года предвещали инфляцию и девальвацию, а стимулирование государством ипотечного кредитования по относительно низким ставкам поддержали спрос на рынке недвижимости. Эти меры позволили спасти от массового банкротства строительный сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости.

В 2021 году локомотивом рынка стал сектор жилой недвижимости, наблюдался рост спроса и объемов продаж как квартир, так и индивидуальных домов, за ними - земельных участков под жильё.

По данным Росреестра за девять месяцев 2021 года:

— общее количество зарегистрированных ипотечных сделок составило 2,8 млн. (+24% к 9 мес. 2020г.)

— договоров участия в долевом строительстве - 632 тыс. (+29%),

— на вторичном рынке жилья - 3 млн. сделок (+22%).

Тенденции на рынке недвижимости

1. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность, стабильность и защиту собственности, комплексное развитие территорий, госрегулирование и умеренные налоги на бизнес привлекут новые инвестиции, приведут к росту экономики, росту доходов и росту активности на всех рынках. Поэтому сегодня российский рынок недвижимости динамично развивается, растёт спрос, растут объёмы сделок.

2. Большая территория страны и полная обеспеченность всеми необходимыми ресурсами и местными стройматериалами дают широкую возможность развития строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций. Повышаются требования к качеству строительства, нормам площади и функциональным свойствам зданий. Растет спрос на новые и реконструированные здания и помещения. По мере становления

экономики нового технологического уклада и с учётом 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.

3. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха, что влечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

4. Раздача денег и кредитов населению и бизнесу во всех странах в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны - восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало развитие мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020 года обусловили взрывной рост цен на рынке недвижимости. Учитывая, что рост цен недвижимости значительно превысил темпы восстановления экономики и доходов потенциальных покупателей, такой рост цен является экономически необоснованным и должен привести либо к снижению (но психология собственника недвижимости, как наиболее ценного своего имущества, не располагает к его обесцениванию), либо к росту всех других рынков с ростом цен на них. Неизбежно сопутствующие этому дисбалансы между отраслями потребуют роста обслуживающей денежной массы, что вызовет новые волны инфляционно-девальвационной спирали. Этому способствуют и внешнеполитические, и внешнеэкономические факторы нестабильности (т.н. «зеленая повестка», привязка рубля к мировым валютам, санкции США, украинская истерия, влияние мировых цен на госбюджет и ценообразование при большой импортозависимости и т.д.). Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки остановит и без того минимальный рост экономики. Нужны избирательные и существенные меры помощи и поддержки со стороны государства производящих и перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых вытянет впоследствии остальную экономику, но при сегодняшнем либерально-рыночном экономическом курсе это маловероятно. В ином случае экономику ждёт стагнация или высокая инфляция.

Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в перспективной, плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «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 в перспективе доходами, гарантирующими их возвратность.
Сегодняшний рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса. При этом нужно учесть, что ажиотаж на рынке и инерция роста привели к чрезмерным (завышенным) ценам на многие объекты.

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.

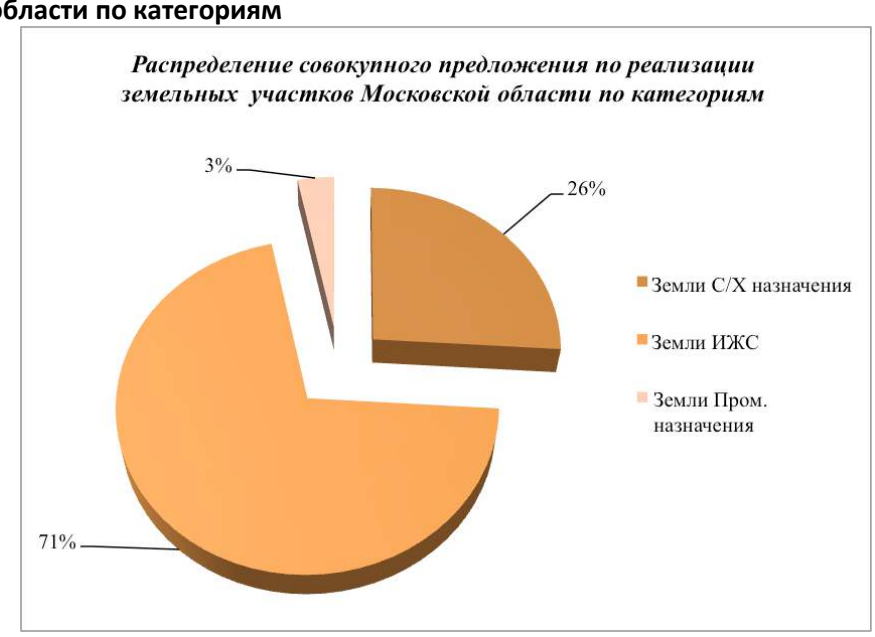
Что касается земель сельхоз назначения для категорий 4-7 - то здесь наличие рынка как такового также весьма затруднительно. Профильная власть всегда имеет возможности подобрать себе участки получше и всегда быть "первой в очереди" на их получение, даже соблюдая все официальные процедуры. Поэтому на свободный, 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.[6]

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.[7]

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%.

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

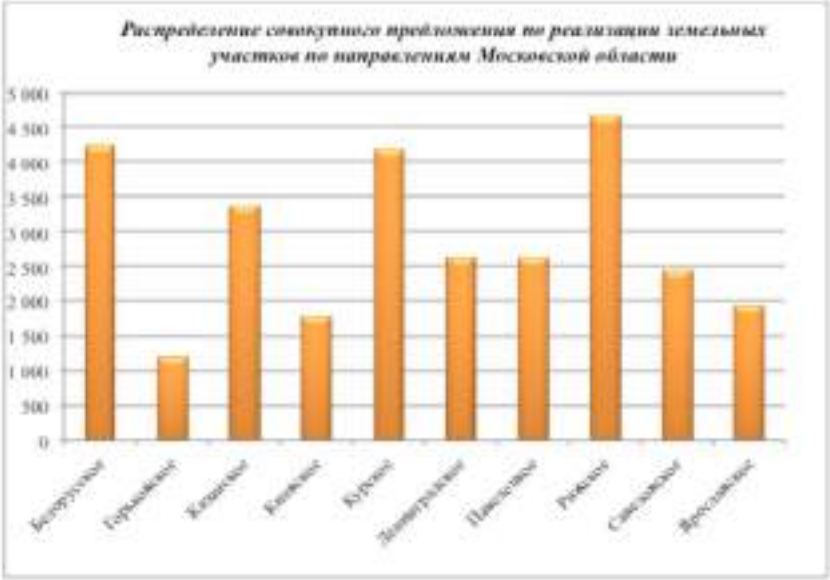


Если говорить о количестве предложений по продаже земельных участков на рынке Московской области в зависимости от направления, то, как видно из диаграммы, представленной ниже на Рисунке 2, лидирует Рижское направление, на втором месте Белорусское, далее следуют

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

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	68 126	1 395 543	681 544	144 050	1 493 861	645 302	118 654
2	Горьковское	523 795	114 525	75 837	564 165	183 324	83 942	868 761	249 200	109 851
3	Казанское	480 654	139 084	48 135	405 447	119 845	53 916	505 806	143 638	108 698
4	Киевское	619 083	327 257	67 277	701 102	314 813	114 982	918 263	315 825	183 392
5	Курское	488 196	477 980	64 242	554 820	168 539	32 474	713 877	238 952	83 403
6	Ленинградское	478 385	137 737	56 723	620 311	149 817	73 193	462 385	219 962	104 846
7	Ярославское	585 447	147 288	64 374	355 891	119 879	47 918	413 756	168 614	67 584
8	Рижское	772 892	425 889	59 862	1 102 335	441 649	82 986	916 316	328 139	67 127
9	Смоленское	445 284	148 427	44 362	606 248	208 772	48 761	388 896	168 148	84 203
10	Ярославское	484 612	189 584	68 873	507 429	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	31 833	1 500	258 333	79 800	14 285	13 500	7 647	32 267
		max	4 095 600	900 000	318 000	7 199 277	3 906 000	2 631 579	4 093 000	2 509 800	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	2 906 977	923 655	225 000
3	Казанское	min	62 500	2 206	1 797	79 167	18 800	5 594	131 578	10 691	28 455
		max	382 355	550 000	150 302	1 431 718	538 922	192 231	2 180 000	500 800	350 000
4	Киевское	min	233 333	2 606	3 333	127 273	100 000	15 776	350 000	45 306	160 000
		max	1 666 667	836 364	233 333	2 486 762	1 060 000	783 333	1 794 872	700 000	288 889
5	Курское	min	133 333	18 455	6 272	185 333	7 917	7 000	13 565	15 784	2 400
		max	1 327 271	750 000	180 000	2 609 100	750 000	77 195	1 851 852	708 333	184 909
6	Ленинградское	min	131 940	12 414	1 875	10 000	25 900	13 000	25 461	11 000	4 887
		max	1 398 875	642 714	307 147	4 000 000	592 333	313 043	1 300 000	1 088 800	357 143
7	Павловское	min	76 333	6 006	4 471	108 750	9 504	9 798	110 000	31 127	8 160
		max	875 800	530 000	438 000	880 000	750 000	130 000	1 367 521	1 169 333	300 000
8	Рязанское	min	162 500	31 833	2 692	277 778	5 098	7 000	160 217	30 303	17 678
		max	3 217 500	2 250 000	358 000	17 898 920	3 877 468	594 184	2 457 000	1 307 420	142 857
9	Смоленское	min	121 429	1 538	1 100	164 286	28 333	30 000	300 000	61 796	25 926
		max	973 831	1 828 571	198 000	3 333 333	1 404 000	222 222	1 449 278	694 981	200 000
10	Ярославское	min	37 500	6 667	1 935	40 000	13 900	2 428	92 357	82 506	28 000
		max	3 038 303	1 500 000	1 000 000	2 436 348	828 714	416 667	2 063 688	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;

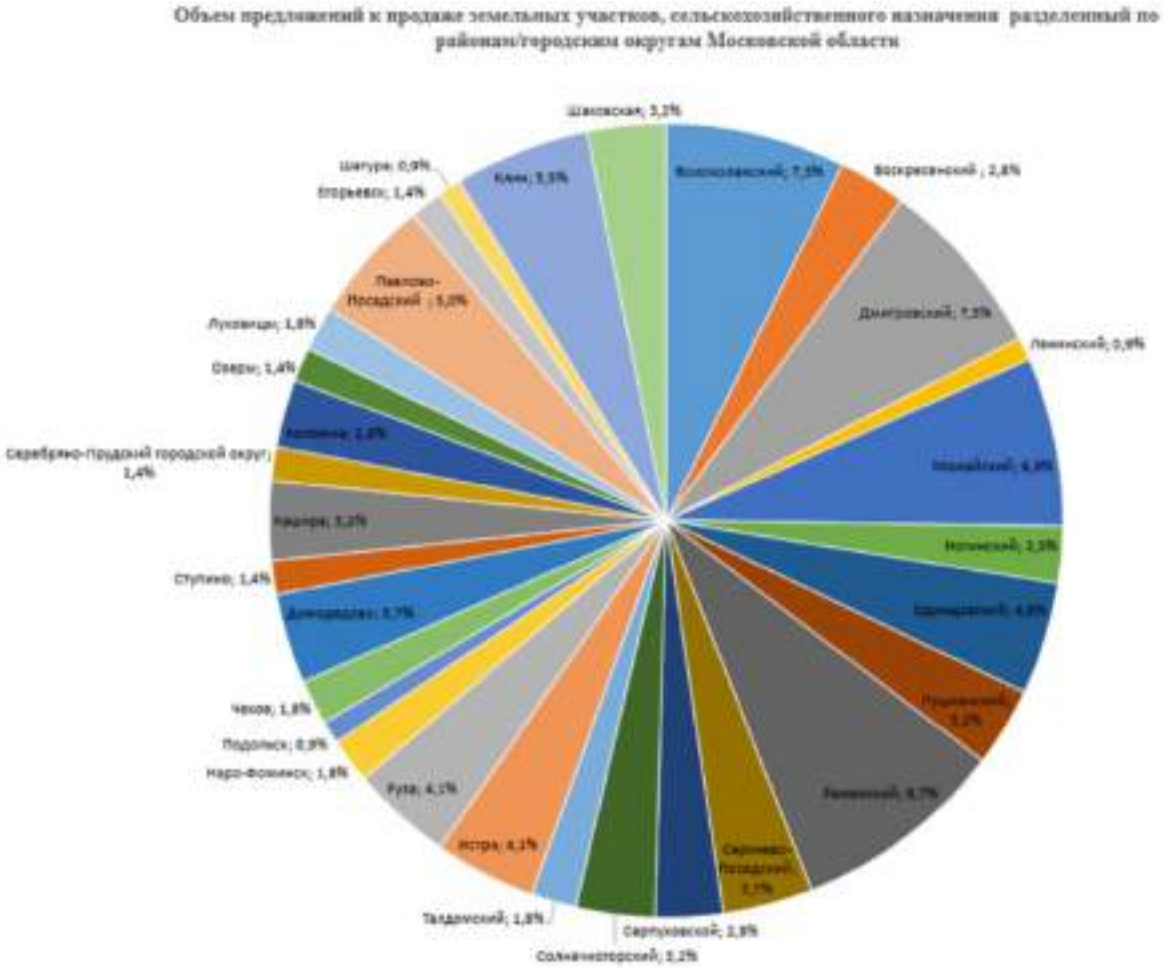
• 60-90 км от МКАД;

• 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.

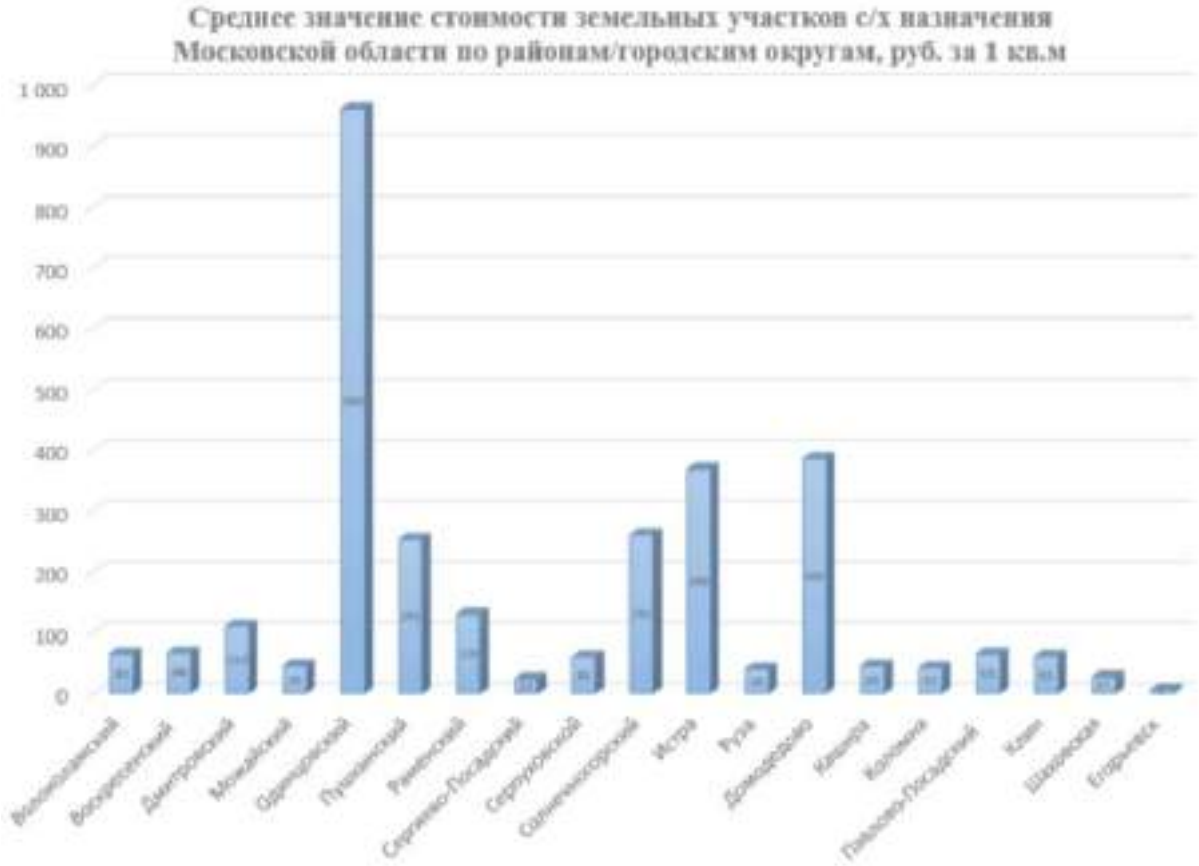
На сегодняшний день общее количество предложений земель сельскохозяйственного назначения в Московской области составляет: 218 предложений. Наибольшее количество предложений было представлено в Раменском районе (8,7%), Волоколамском районе (7,3%), Дмитровском районе (7,3%), Можайском районе (6,9%).



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.[8]

8https://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 доверительы

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»[9].

9 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 иной недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ, мес.	По регионам		
					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	Земельные участки 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	9	7	10	12
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций, наличия 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[10].

- 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[11].

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.

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,

10 Источник: данные интернет-портала «Economicportal»: Модель Блэка-Шоулза (http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/black_scholes_model.html)
11 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)

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.[12]

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

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

1 – дерново-слабо- и среднеподзолистые почвы

2 – сильноподзолистые.

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

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

Таблица 11.4-2 Основные свойства преобладающих пахотных дерново-подзолистых легко- и среднесуглинистых почв на покровных суглинках[13]

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[14]

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

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

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

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

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

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.[15]

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%.[16]

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[17]:

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.[18]

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

	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*	21,3	18,4	20,4	17,7	19,7	22,9	16,5%
Июль*	14,5	10,2	13,1	13,0	13,5	12,6	-7,0%
Ср. знач.***	18,0	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	7,3	7,7	8,7	12,0%
Октябрь	7,7	7,3	7,9	8,4	7,9	11,3	43,3%
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	8,3	10,5	26,0%
Период активной реализации из хранилищ							
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	13,3	9,2	7,5		
Апрель	5,1	12,3	14,3	9,3	8,3		
Май	6,0	16,7	11,1	9,8	10,7		
Ср. знач.***	6,5	10,2	12,1	9,1	8,4		

15 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.25 на стр. 305
16 "Справочник по планированию и экономике сельского хозяйства" Н.А. Окунь, Ю.М. Пехтерев, Росельхозтздат. 1987. Таблица 4.6 на стр. 271
17 Справочник агроклиматического оценочного зонирования субъектов Российской Федеоации под редакцией С.И. Носова (Москва, изд-во Маросейка, 2010)
18 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 11.4-6 Оптовые цены (отпускные цены сельхозпроизводителей) на молоко сырое в России в 2019-2021 гг, руб./л

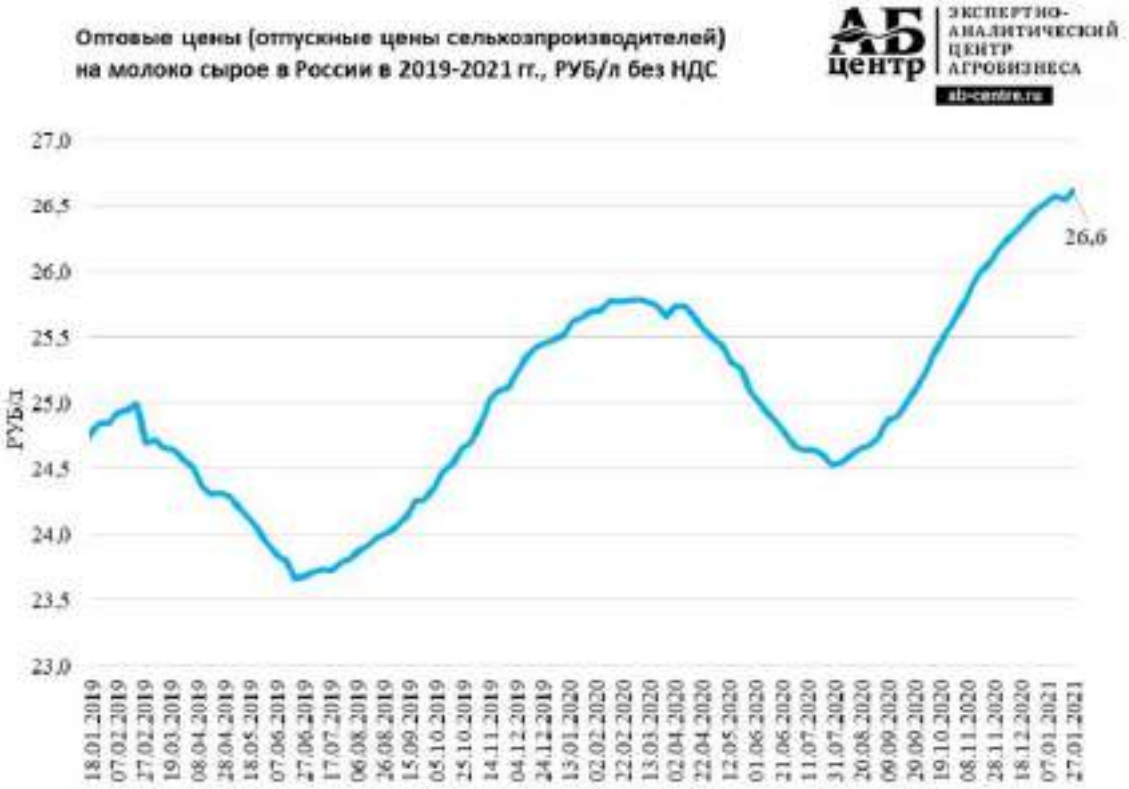


Таблица 11.4-7 Цены на основные зерновые культуры

Цена (руб./т, с НДС)	пшеница 3 класса	пшеница 4 класса	пшеница 5 класса	рожь продов.	ячмень фураж.	кукуруза на зерно
ЦФО	13800-16100	13850-15100	13000-14100	11000-12200	11000-13750	13000-15000
	(-100)	(-25)	(-200)	0	0	(-100)
ЮФО+СКФО	14600-16400	14400-16100	14050-15350	-	14000-16000	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	13600-15000	11500-13500	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 9,67% срок до погашения 5 лет (по данным Министерства финансов)[19].

Срок до погашения, лет		
3	5	7
9,71	9,67	9,61

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

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

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»[20].

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 Rd1, 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), которые земли для данного строительства и для садоводства	3	21	14	12	15	18

Примечания

Срок экспозиции для В-группы составляет 18 месяцев.

Таким образом, поправка на неликвидность составит:

Пнл = 9,67% * 18 / 12 = 14,51%.

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							

20 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

Уровень риска	Низкий				Средний			Высокий	
	0,00%	2,50%	5,00%	7,50%	10,00%	12,50%	15,00%	17,50%	20,00%
Прогнозируемость доходов		1							
Расчет надбавки за прочие риски									
Количество наблюдений	0	3	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0,00%	7,50%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого	7,50%								
Количество факторов	3								
Средневзвешенное значение	2,50%								

Таблица 11.4-12 Расчет коэффициента капитализации

Наименование показателя	Значение, %
Безрисковая ставка	9,67%
Надбавка за низкую ликвидность	14,51%
Надбавка за риск ведения сельского хозяйства	2,50%
Коэффициент капитализации	**26,68%**

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	26,68%
Рыночная стоимость 1 га объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**76 244,38**
Рыночная стоимость 1 сотки объекта оценки, рассчитанная методом капитализации земельной ренты, руб.	**762,44**

Источник: рассчитано Оценщиком

Таблица 11.4-14 Справедливая стоимость земельных участков

№ п/п	Кадастровый (или условный) номер	Площадь, кв.м.	Удельная стоимость 1 сотка, руб.	Справедливая стоимость, руб.	Справедливая стоимость, (округленно), руб.
1	50:23:0020396:1333	138 525	762,44	1 056 170	1 056 000

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:

1 056 000 (Один миллион пятьдесят шесть тысяч) рублей, не облагается НДС[21]

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.

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. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020). Протокол Совета РОО № 29 от 29.12.2020 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
(ИНН)
включен в реестр членов РОО:
20 июня 2008 года, регистрационный № 004618

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

0001411 *

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
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
(фамилия, имя, отчество)

о том, что Давыдов Александр Владимирович
(фамилия, имя, отчество)
является членом РОО и включен(а) в реестр «20» июня 2008 г. за регистрационным номером 004618

Дополнительная информация при существовании сведений о деятельности: нет

Представлено право осуществлять оценочную деятельность как вид экономической деятельности: нет

Квалификационный аттестат:
1. №000025-1 от 07.02.2018. Срок квалификационного аттестата до 07.02.2021
2. №011668-2 от 18.05.2018. Оценка движимого имущества, действителен до 18.05.2021

Иные аттестаты, квалификационные аттестаты, сведения о которых содержатся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:
Региональное РОО Московское региональное отделение
Квалификационный аттестат РОО: с 01.12.2018 по 30.11.2020
Квалификационный аттестат оценщика недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью "Независимая группа "Оберегуслуги" (ИНН 7714375158)
Сертификат оценщика недвижимости: 12 шт.
Общий стаж: 12 лет

Информация о страховании гражданской ответственности оценщика:
1. Страхование гражданской ответственности "АльфаСтрахование", Договор №00001/0776/00077/19 от 03.03.2020 на сумму 2 000 000 руб., срок действия с 03.03.2020 по 03.03.2021.
2. Страхование гражданской ответственности "АльфаСтрахование", Договор №013-110110/00/0120/0776/00001/20-000618 от 04.06.2020 на сумму 300 000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 31.12.2021.
3. Страхование гражданской ответственности "Ингосстрах", Договор №013-121121/00/0254/776/00001/20-004618 от 04.06.2020 на сумму 300 000 руб., срок действия с 04.07.2020 по 24.12.2021

Сведения о результатах контрольных мероприятий, проведенных саморегулируемой организацией:
1. Плановая 12.01.2011 - 12.01.2011, плановая камеральная; Решение №1956, результат: Проблемы;
2. Плановая 04.06.2014 - 04.06.2014, плановая проверка; Решение №2845, результат: Проблемы;
3. Плановая, 02.07.2017 - 27.07.2017, основание: предписание; Протокол Совета РОО №76 от 28.10.2018г., результат: Проблемы.

Формула успеха

4. Принцип, 21.07.2020 – 05.08.2020, основание прекращения: Протокол Совета РОО №124-Р от 02.09.2019 г., результат: Прекращено

Информация о наличии записей в саморегулируемых организациях: С момента включения в реестр членов РОО по 08.09.2020 живой на профессиональную деятельность оценщика не поступали в мер дисциплинарного воздействия не применялись. 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. Зюрютов

МП

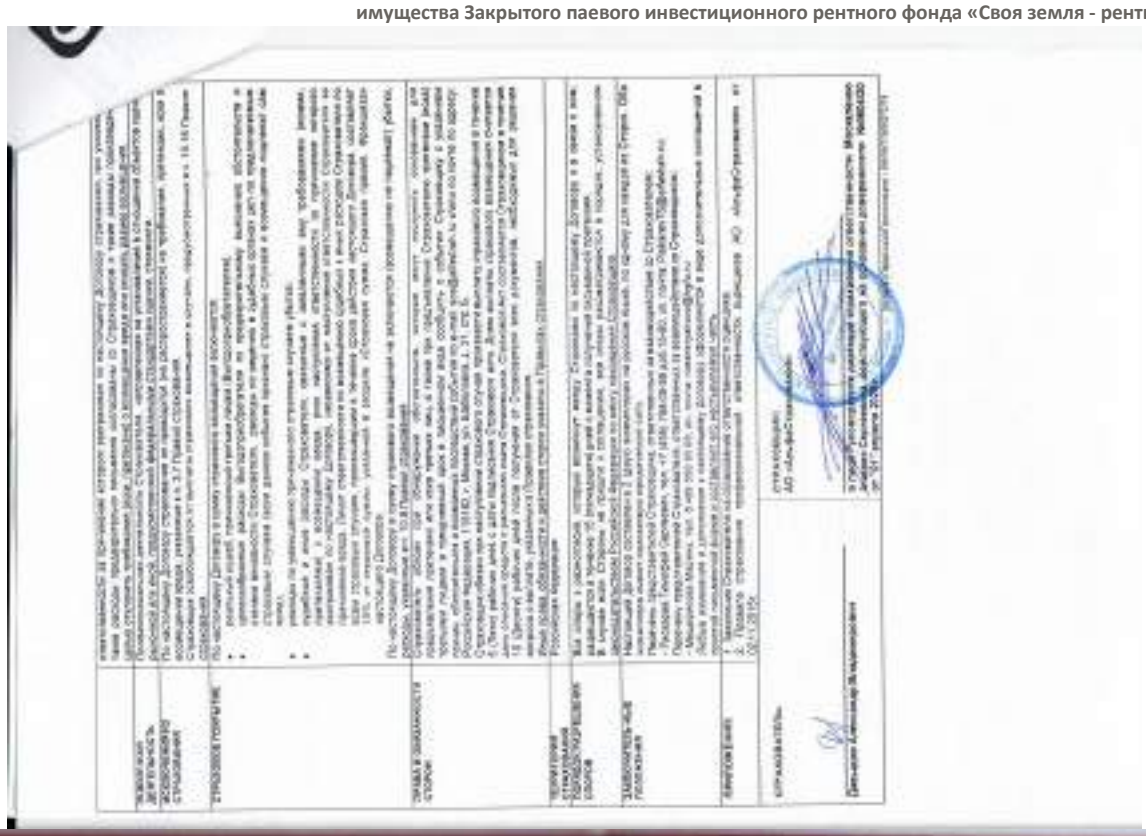
ПОЛИС (ДОГОВОР) №0001/АЛТ/ЕК/022/21
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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 02.11.2018г. (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, руководствоваться тем, имеет положение настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б ИНН 7713056834, КПП 772601001 р/с 40701810001000000330 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593 БИК 044583593
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Давыдов Александр Владимирович Адрес регистрации или ИНН: 771884151767
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 05 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 всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 100% от страховой суммы
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Страховая премия по настоящему Договору составляет: 12 828,00 руб. (Двенадцать тысяч восемьсот двадцать восемь рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 4 февраля 2021 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, исполнение настоящего договора прекращает свое действие на всем, оставшемся до получения даже одной копейки премии, 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 предусмотрена 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 премия, лимиты ответственности и суммы 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, а также третьим лицам (выгодоприобретателям); Б) рисков возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему 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. Риском, на случае наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования является: 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, произошло в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, и возникновение которого предъявлена претензия; - требования о возмещении вреда (иски, претензии), произошедшего данным событием, впервые заявлены застрахованной организацией в период с 4 февраля 2021 г. по 3 февраля 2022 г. (оба даты включительно), вне зависимости от даты заключения настоящего Договора.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, признанный Страховщиком 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 предъявлением ему требований (исков, претензий) о возмещении вреда, риск наступления



Диплом является официальным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение новой профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0394

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

ПП № 983936

Настоящий диплом выдан Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с 01 декабря 2006 г. по 06 июня 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"

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

Государственная аттестационная комиссия решила от 06 июня 2007 г.

присвоить квалификацию (соответствие квалификации) Давыдова Александра Владимировича

по видам профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Москва 2007

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 0304

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с 04 сентября 2008 г. по 25 сентября 2008 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия"

по программе „Оценочная деятельность"

в объеме 104 часов

За время обучения сдал(а) зачеты в полном по названию дисциплины программе:

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

Проявил(а) способности в (на) нет

занимался(лась) научной работой по теме нет

Ректор (Директор)

Секретарь

Город Москва год 2008

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 251

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о повышении квалификации

Настоящее свидетельство выдано Давыдову Александру Владимировичу

в том, что он(а) с 26 октября 2012 г. по 10 ноября 2012 г. повышал(а) свою квалификацию в (на) ФГБОУ ВПО „Московская государственная юридическая академия имени О.Е. Кутафина"

по программе „Финансово-экономическая судебная экспертиза"

в объеме 104 час

За время обучения сдал(а) зачеты в полном по названию дисциплины программе:

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

Проявил(а) способности в (на) ИТ, финансово-экономическая судебная экспертиза

занимался(лась) научной работой по теме „Финансово-экономическая экспертиза нематериальных результатов интеллектуальной деятельности"

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»

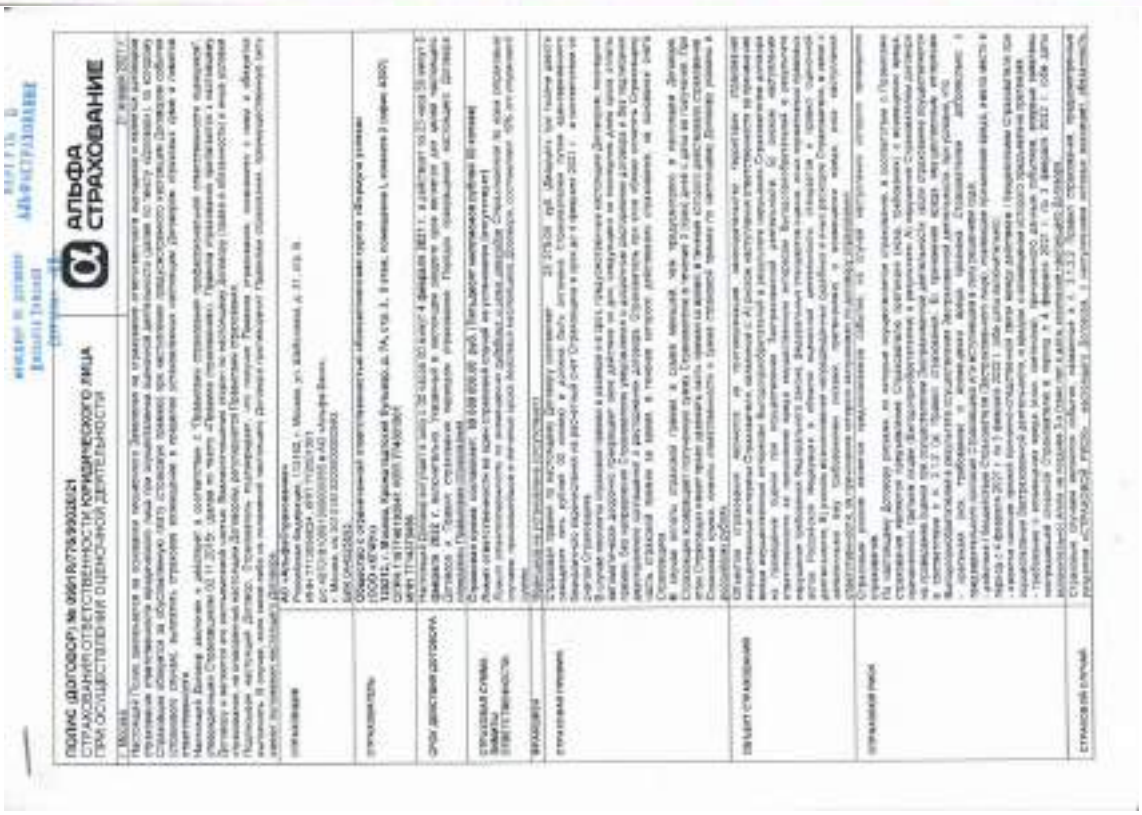
выдан Давыдову Александру Владимировичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «18» июня 2021 г. № 204

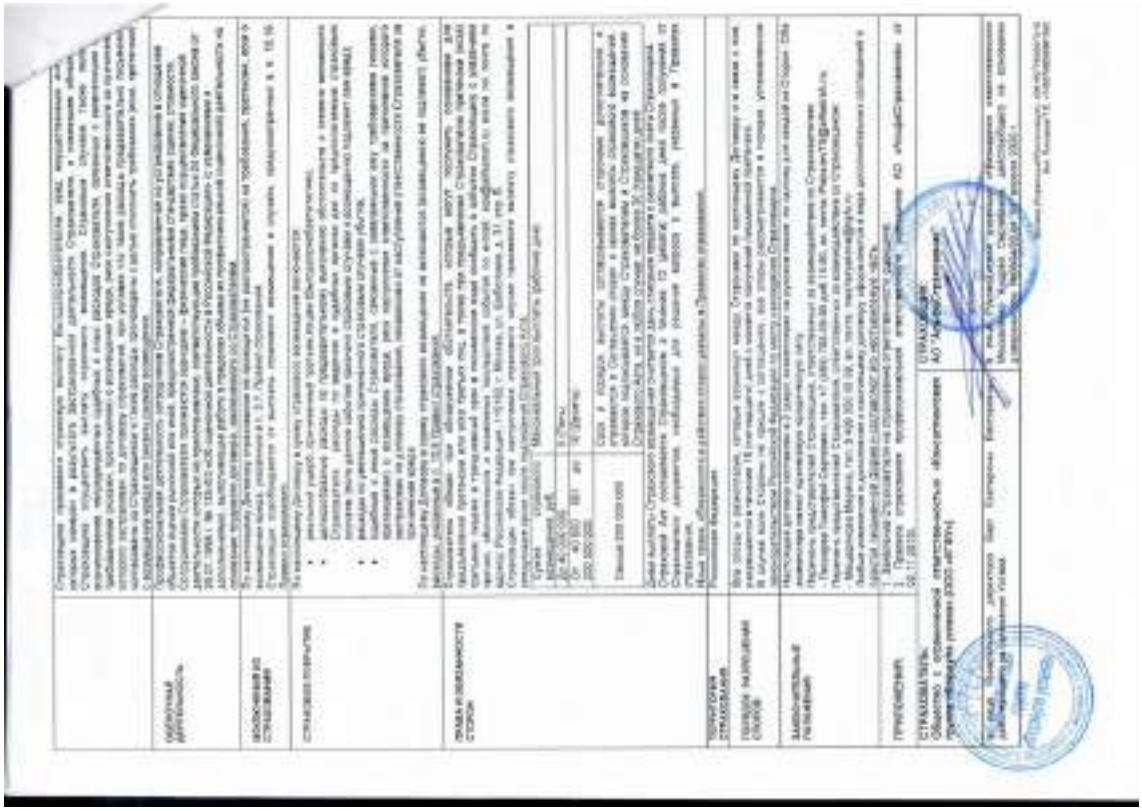
Директор А.С. Бунеев

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



ПОЛИС (ДОГОВОР) № 0961/0735/9003431
СТРАХОВАНИЯ ГРАЖДАНСКОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ



ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ В РАСЧЕТАХ

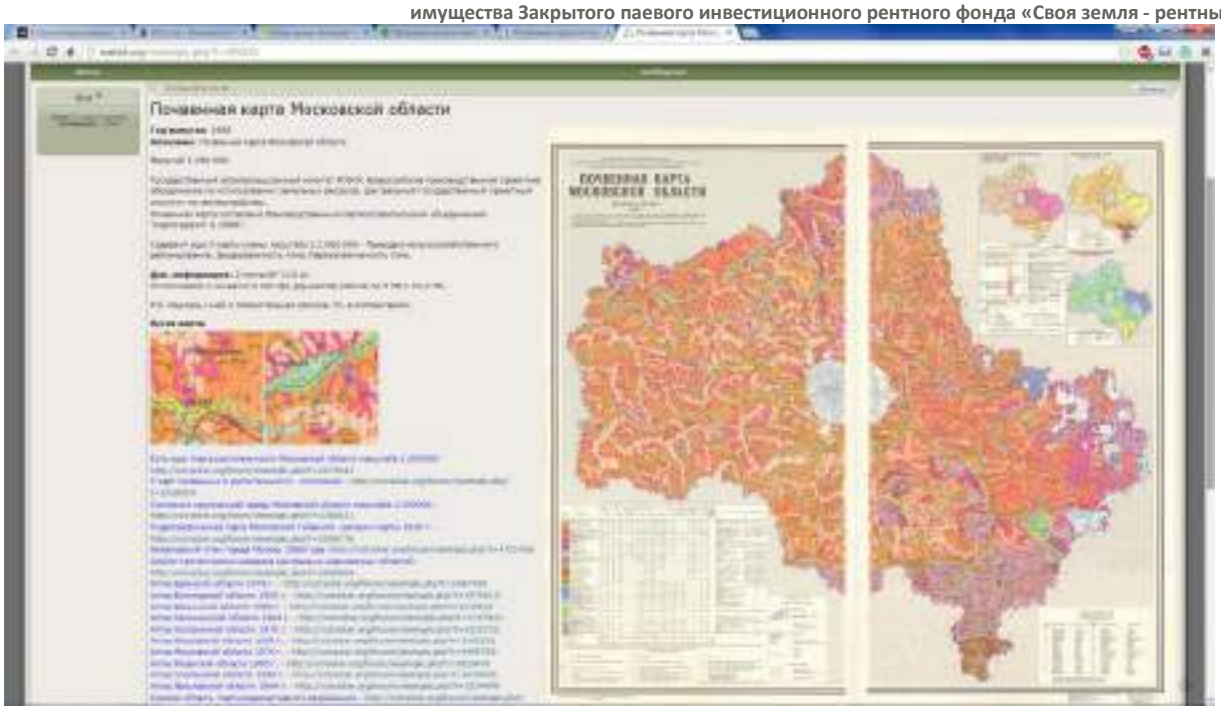
СПРАВОЧНИК

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Площадь с.-х. угодий, тыс. га	Сумма температур >10 °С	КУ	АП	КК	Гумус, % на 1 т навоза	Минерализация гумуса в годы, ц/га	Стоимость зерна, руб./ц	БК
1	1	503.0	1900–1975	1,1	7,0	190	0,50	–	235	88
2	1,2	265.2	2000–2100	1,1	7,2	195	0,50	–	235	93
3	2,3	123.0	2125–2175	1,06–1,08	7,3	198	0,50	–	239	96

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

Агроклим. подзона	Зем.-оцен. район	Коэффициенты к зерновым							
		Картофель	Многолетние травы	Однолетние травы	Кукуруза на зерно	Лен-долгунец	Сахарная свёкла	Подсолнечник	Соя
1	1	7,21	1,96	1,69	–	1,69	–	–	–
2	1,2	7,16	1,94	1,68	–	–	–	–	–
3	2,3	7,04	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

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

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

ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 13.05.2016 № 50/023/001/2016-2341

На основании запроса от 11.05.2016 г., поступившего на рассмотрение 11.05.2016 г. сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Характеристики объекта недвижимости:		
	Кадастровый (или условный) номер объекта:		50:23:0020396:1333
	наименование объекта:		Земельный участок
	назначение объекта:		Земли сельскохозяйственного назначения, Для сельскохозяйственного производства
	площадь объекта:		138 525 кв. м
	инвентарный номер, литер:		
	этажность (этаж):		
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:		Российская Федерация, Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир д. Пласкинино. Участок находится примерно в 1070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АОЗТ "Сафоновское"
	состав:		
2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "Своя земля-рентный" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Общая долевая собственность, № 50-50/001-50/061/002/2015-7112/2 от 29.06.2015
4.	Ограничение (обременение) права:		
	4.1.1. вид:		Доверительное управление, Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		29.06.2015
	номер государственной регистрации:		50-50/001-50/061/002/2015-7112/3
	срок, на который установлено ограничение (обременение) права:		с 29.06.2015 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права:		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 "ТрастЮнион Эссет Менеджмент" от 22.04.2009
5.	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6.	Правопритязания:		отсутствуют

1

7.	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
8.	Отметка о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9.	Отметка о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют

Выписка выдана: Махортых Эдуард Иванович

Сведения, содержащиеся в настоящем документе, являются актуальными (действительными) на дату получения запроса органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

СПЕЦИАЛИСТ 1 РАЗРЯДА — Фролтиков И. С.

(должность уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав) — (фамилия, инициалы)

Получение заявителем выписки из ЕГРН для последующего предоставления в орган государственной власти, орган местного самоуправления и организацию государственных внебюджетных фондов в целях исполнения ими своих полномочий не требуется. Данную информацию указанные органы обязаны запрашивать у Росреестра самостоятельно. Федеральный закон от 27.07.2010 №210-ФЗ "Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг", ч.1, ст.7)

Формула успеха

Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

г. Москва

1 марта 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ГИВАРГИНЕЦУЮ 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 1147746000080, ИНН 7705877550, КПП 770401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109383, город Москва, улица Фрязевская Вторая, 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, представляющая Банком Росси, действующим на основании Приказа Заместителя Председателя Банка России от 26 мая 2009 г. и доверенности № 14-38-94/261511), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1031000012760, ИНН 5000017170, КПП 500401001, 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 четыре**) **земельных участков**, общей площадью 22 788 926,04 (Тридцать два миллиона семьдесят восемь тысяч двадцать шесть в 04/100) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для нужд сельскохозяйственного производства.

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

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, а выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и нарушению 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 предмет передачи Участков в аренду.

1.6. Арендатор не вправе без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать переданные 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 гарантирует, что на момент заключения настоящего Договора земельные доли 30/100 (доли) «Своя земля - рентный», а также на момент передачи в пользование земельных участков Арендатору, свободны от каких-либо обременений.

2. Стороны по предмету договора

2.1. Арендодатель имеет по отношению Арендатора, а Арендатор прямо и недвусмысленно заявляет, что в отношении Участков, являющихся земельными долями инвестиционных паев, отсутствуют Стороны.

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 аренды и условия предоставления права использования не распространяются ограничения в использовании.

4. Срок договора

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

4.2. Сторона-инициатор 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 получено уведомление о прекращении действия Договора, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное предложение о продлении Договора.

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

Страница 1 из 13

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (далее по тексту уполномоченный - «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 181 555,71 руб. (Сто тридцать одна тысяча пятьсот пятьдесят пять рублей 71 копейка), в том числе НДС (18%) - 20 046,88 руб. (Двадцать тысяч сорок шесть рублей 88 копеек).

5.1.1. Арендная плата оплачивает уплату Арендатором авансовых, на основании 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, уплаченная Арендатором на полный месяц аренды, возвращается не подлежит.

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.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 другой денежной компенсации исполненной он для выполнения 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 доступ на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право потребовать обязать в приемлемый небыстрый срок выполнить для необходимые 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 нарушения Арендатором;

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

6.1.7. проводить, передавать в аренду, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

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

6.1.9. в письменном виде указать другой банковский счет, на который должны быть перечислены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты начисления 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 направить Арендатору письменное уведомление об этом;

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

6.2.5. в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и полного исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 8.4.8. настоящего Договора, представить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

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

6.3. Арендатор имеет право:

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

6.3.2. привлекать третьих лиц, после получения предварительного согласия Арендодателя, в целях 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 выполнением исследований 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 выполняет обязан в приемлемый небыстрый срок обязан выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и приведению Участков в исходное состояние;

Страница 2 из 13

8.4. Арендатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, причиненный находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе инструментам, управлению, 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 органом государственной власти деятельности Арендатора на Участке, за Арендодателя будет наложен административный штраф, Арендатор обязуется возместить Арендодателю сумму уплаченного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их возможна 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 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, подтверждая действие обстоятельств непреодолимой силы, обязаны в течение 5 (пяти) дней с даты наступления таких событий письменно известить об этом другую Сторону.

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

10. Разрешение споров

10.1. Все разногласия и спорные вопросы, которые могут возникнуть между Сторонами по настоящему Договору или 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 третьим сторонам 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 прямо регулируется и подлежит толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11.8. Настоящий Договор прямо составлен на русском языке в 3 (Три) 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 «ИСКРЕСЕНСКОЕ»
Место нахождения: 121069, город Москва, улица Фурманова Переулок, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746806583 ИНН 7705877538, КПП 770101001 р/с 40 [illegible] в [illegible] к/с [illegible], БИК 044525256 Генеральный директор /Е.А. Лагутина/	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, [illegible] ОГРН 1023000521749 ИНН 5005013003 р/с 40[illegible] в ф-л [illegible] Банка, Москва к/с [illegible], БИК 044525139 Генеральный директор /М.П. Нарыков/

Страница 6 из 12

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 3 Договора;

6.4.6. соблюдать экологические и другие специальные законы, установленные на Участках;

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

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

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

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

- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о государственной регистрации юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о создании юридического лица - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию действующей редакции устава, действующего на момент - 2 (Два) экземпляра;
- заверенную руководителем юридического лица копию протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа - 2 (Два) экземпляра;
- оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора - 1 (Одна) экземпляр и 1 (Одна) копия, заверенная нотариусом копия 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 не иным из Сторон не воспользовано правом 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. Обременение по Договору прекращается/изменяется с даты государственной регистрации расторжения/изменения настоящего Договора или с момента исполнения в полном объеме сторонами условий расторжения/изменения Договора.

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

- использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к его порче;
- не устраняет совершенные умышленно нарушения, 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 Участками в соответствии с условиями Договора или целью аренды Участков;

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

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

8. Ответственность сторон

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

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней по истечении Отсрочки срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль запятая десятых) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Требование о неустойке начинает действовать, в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателем.

8.3. Выплата неустойки в установленные условия не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательств по настоящему Договору.

Страница 3 из 10

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1340 м по направлению на юго-запад от ориентира д. Пахомово, расположенного на пересечении участка, адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, сельское поселение Кузнецовское.	50:23:0020371:0613	19 786,66
2	Земельный участок для сельскохозяйственного производства, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения	Участок находится примерно в 50 м по направлению на восток от ориентира: д.Юрово, расположенного на пересечении участка, адрес ориентира: Московская область, Ленинский район, Юрьевский 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. Пахомово. Участок находится примерно в 1070 метров 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, Ленинский область, сельское поселение Усмановское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	50:23:0020329:80	600 000
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, земли от д.Алексеевка	50:14:0000000:15457	126 678
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, кв-л земли лес. Преображенский.	50:14:0010409:45	321 981
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, примерно д. Аксаково.	50:14:0000000:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, кв-л земли д. Аксаково.	50:14:0000000:8	268 420

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для сельскохозяйственного использования			
9	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, восточнее дер.Сиверино	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 Саболовское, д.Лопаково, расположенного за пределами участка .	50:24:0080128:23	640 290
11	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Сиверино	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.Сиверино	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, южнее д.Сиверино	50:24:0080128:46	46 054
14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сиверино	50:24:0080128:47	230 511
15	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Сиверино	50:24:0080128:48	50 081
16	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восточнее дер.Лопаково	50:24:0080212:30	87 670
17	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, севернее д. Алексеевское	50:24:0080212:34	280 006
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунево	50:24:0080212:36	430 550
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее с.Хотунево .	50:24:0080212:37	230 180
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунево	50:24:0080212:384	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.Хотунево	50:24:0080212:185	174 412
22	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунево	50:24:0080212:186	20 798
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, восток д.Хотунево	50:24:0080212:187	71 610
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Хотунево	50:24:0080212:188	471 360
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Хотунево	50:24:0080212:189	128 771
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д. Хотунево	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, Саболовское 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	50:24:0080212:29	988 343
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лопаково	50:24:0080212:20	308 318
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее с. Слободское	50:24:0080212:12	228 269
32	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, северо-восточнее с. Хотунево	50:24:0080212:19	68 170

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
35	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:20	37 027
36	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
38	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
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободище	50:24:0080213:494	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	50:24:0080213:495	49 961
38	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:499	70 825
39	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободище	50:24:0080213:460	20 834
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. Слободище	50:24:0080213:461	36 980
41	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от ориентира п.Белоозерский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 13	50:29:0010108:110	86 753
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.Дубино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 9	50:29:0030215:10	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	50:29:0010219:50	199 299
44	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1000 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного в	[illegible]	[illegible]

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства	пределах участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15		
45	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 340 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010210:68	337 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 650 м по направлению на восток от ориентира д.Бирюково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 12	50:29:0010210:69	718 931
47	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 810 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 89	50:29:0030401:101	398 815
48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 900 м по направлению на юго-восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0030401:103	298 542
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 81	50:29:0030401:121	368 888
50	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1250 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 82	50:29:0030401:122	271 310
51	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1080 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 85	50:29:0030401:125	356 956
52	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2300 м по направлению на восток от ориентира с.Михалево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 73	50:29:0030401:128	152 368
53	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 2140 м по направлению на восток от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 75	50:29:0030401:130	289 [illegible]

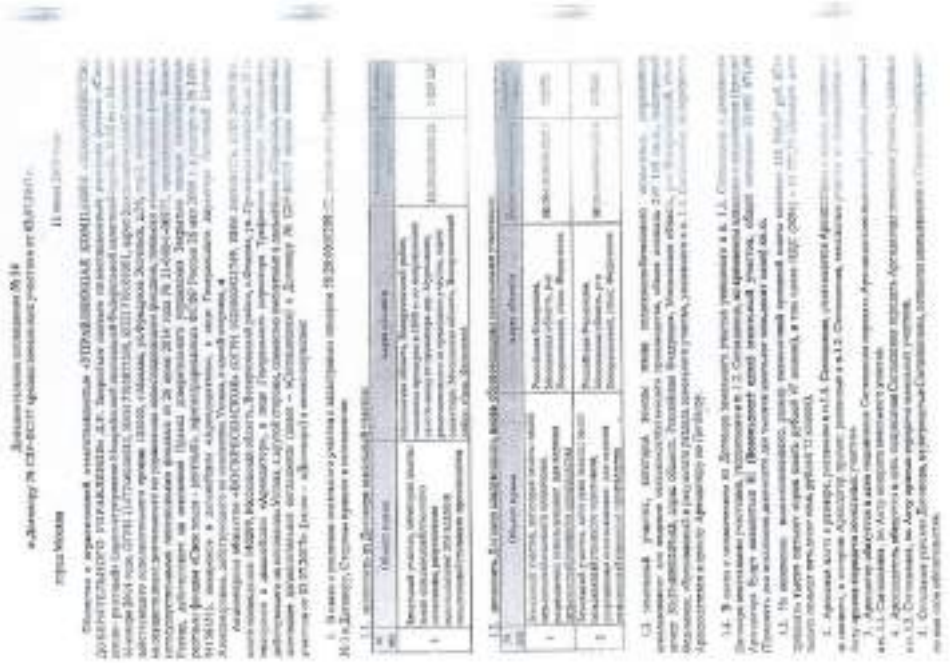
№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
54	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2240м. по направлению на юго-запад от ориентира с. 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. Мишкино, 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 2800 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	189 347
57	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1950м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 81	50:20:0020401:136	408 828
58	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 2630 м. по направлению на юго-запад от ориентира с. Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 82	50:20:0020401:137	403 405
59	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 106	50:20:0020401:146	404 731
60	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 750 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:20:0020401:148	244 268
61	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1890 м по направлению на юг от ориентира с. Юрьево, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская обл., Воскресенский р-н, участок 26 38	50:20:0020401:159	298 835
62	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Мишкино, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:20:0020401	50:20:0020401:475	386 720
63	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, д. в Воскресенский	[illegible]	[illegible]

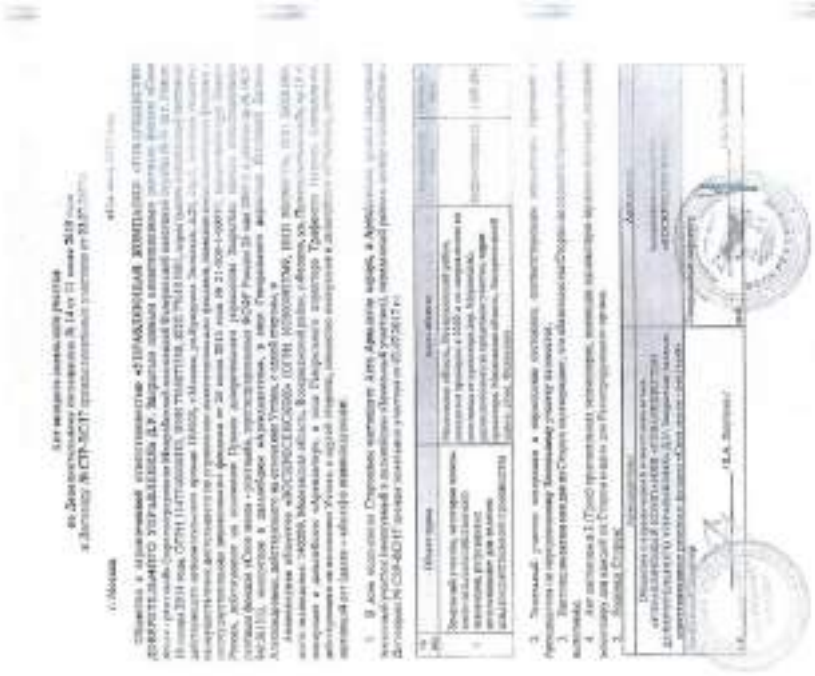
№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 270 м по направлению на запад от ориентира пер. Мурманский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:20:0050209:11	1 309 742
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 пер. Мурманский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:20:0050209:12	1 859 320
66	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 330м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	50:20:0050210:0017	394 142
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. Фединское	50:20:0050210:0018	131 158
68	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 640м. по направлению на юго-восток от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Фединское	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. Фединское	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. Фединское	50:20:0050210:20	320 261
71	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 2135 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами	50:20:0050402:0007	161 611

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участок, 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 600м. по направлению на восток от ориентира д.Мурманово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:0001	650 400
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Федюкино	50:29:0050402:2483	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1 100 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	832 257
75	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 280 м. по направлению на юго-восток от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0050402:88	247 971
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 240м. по направлению на юго-запад от ориентира д.р. Тростино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0060221:0037	290 414
77	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 420 м. по направлению на запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	50:29:0060221:0055	84 442
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	781 020
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0060221:1942	683 947

№ 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 д.р. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино	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 д.р. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0060221:52	288 232
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1 170м. по направлению на юго-запад от ориентира д.р.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино.	50:29:0060221:53	192 155
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 д.р.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкино.	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) объекта: Российская Федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарудненское	50:54:0020101:188	734 984
			Итого:	32 748 926,64

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





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

5. Арендная плата

5.1. Размер совокупной арендной платы составляет 12 996,08 руб. (Тринадцать тысяч сорок шесть рублей 08 копейки), в том числе НДС (18%) – 2 104,47 руб. (Две тысячи сто четыре рубля 47 копеек).

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

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды 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 за дни.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен 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.5.1.9. Договора.

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

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

6. Права и обязанности сторон

6.1. **Арендодатель имеет право:**

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

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

6.1.3. беспрепятственный доступ на Участки, с целью контроля за использованием Участков в соответствии с Договором;

6.1.4. в случае порчи в результате деятельности Арендатора качества Участков будет ухудшена, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков в приведению Участков в исходное состояние после работ, проведенных Арендатором;

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

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

6.1.7. предъявлять, передавать в залогу, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками;

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

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

6.2. **Арендодатель обязан:**

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

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

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

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

6.2.5. в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и выполнения исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и 5.4.8. настоящего Договора представить в Регистрирующий орган документы, необходимые для государственной регистрации настоящего Договора;

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

6.3. **Арендатор имеет право:**

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

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

6.4. **Арендатор обязан:**

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

6.4.2. 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 порчи в результате деятельности Арендатора качества Участков будет ухудшена, 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. вокруг или прилегающему объекту;

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

6.4.6. [illegible], геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

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

город Москва «01» марта 2018 года.

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746606993, ИНН 7709977330, 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 20 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 24 мая 2000 г. и реестр за № 1438-94156311, 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 Галиева Либиба Мазайловича, 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 3 448 937,08 (Три миллиона четыреста сорок восемь тысяч девятьсот тридцать семь) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее – Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.

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

1.3. Участки передаются Арендодателем Арендатору 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 приводит к нарушению законов РФ и иных правовых актов, обязательных для соблюдения Арендодателем.

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

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать арендованные Участки в субаренду, в иное возмездное пользование, предусмотренное ст. 615 ГК РФ.

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

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

2. Споры по предмету договора

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

3. Обременения участков в ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены ограничения.

3.2. На Участки не распространяется иные права третьих лиц.

3.3. На Участки в рамках категории в условии 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. 4.7 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. Стороны, 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 на 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 должны выполняться до даты его окончания.

4.4. Настоящий Договор считается заключенным с даты государственной регистрации настоящего Договора в органах, осуществляющих 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 на его уплату.

9.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплата их последним осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

8. Форс-мажорные обстоятельства

8.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязанностей по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), принятых после и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих выполнению Сторонами условий настоящего Договора.

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

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

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

10. Разрешение споров

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

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

11. Заключительные положения

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

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

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

11.4. Арендатор не вправе отдавать арендные права в залог.

11.5. Арендатор не вправе вносить арендные права в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и 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 «РусМолоко»
Почтовый адрес: 109005, город Москва, улица Большая Почтовая, дом 38, строение 2 ОГРН 1147746000101 ИНН 7708877393 КПП 770901001 р/с 40 701 810 400 000 000 [illegible] в ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225, БИК 044525225	ОГРН 1117746255145, ИНН 7708373951, КПП 504201001 Место нахождения: 141555, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, с. Шеметово, ул. Центральная д.38 Почтовый адрес: пос. Новостроение, д. 14, Лотошинский район, Московская область, 143003 р/с [illegible] в ПАО «Сбербанк», Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
Генеральный директор	Генеральный директор
/А.Н. Федоров	/Л.М. Гашина

Страница 4 из 5

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

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

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

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

- копию(ии) руководителя юридического лица можно свидетельства о государственной регистрации юридического лица – 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителем юридического лица можно свидетельства о постановке юридического лица на налоговый учет – 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителем юридического лица можно протокола/решения о создании организации – 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителем юридического лица можно действующей редакции устава, удостоверенную нотариусом – 2 (Два) экземпляра;
- копию(ии) руководителем юридического лица можно протокола/решения о назначении единоличного исполнительного органа – 2 (Два) экземпляра;
- приказ(ы) кадового назначения (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 оригинала доверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

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

7. Изменение и прекращение Договора

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

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, имеющего 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 Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к его порче;
- не устраняет совершенные умышленно отравления, загрязнения, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- бесхозяйно Арендованная доля Участка в субаренду.

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

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

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

8. Ответственность сторон

8.1. Стороны несут ответственность за 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. Указанное положение о неустойке является действовать в случае и с момента предъявления письменной претензии Арендодателя.

8.3. Выплата неустоек и возмещение убытков не освобождает сторону, нарушившую Договор, от исполнения обязательства 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 действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по охране Участков.

Страница 3 из 5

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

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

№	Кадастровый (или условный) номер	ЯВИ	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0080116:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0080116	550 087
2.	50:05:0090011:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, северо-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090111	478250
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 земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	119932
5.	50:05:0090223:4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Селковское, в районе д.Новое, западная часть кадастрового квартала 50:05:0090223	307128
6.	50:05:0020105:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Тарбеево, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	795300
7.	50:05:0020105:48	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, с.р-он д.Ивасы, юго-восточная часть кадастрового квартала 50:05:0020105	750000
8.	50:05:0020105:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Шеметовское, в районе д.Колотилово, северная часть кадастрового	350000

Страница 5 из 6

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский 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-Поведский муниципальный район, с.п. Шелепаевское, в районе д.Семенково, 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.Л. Федоров/	/Д.М. Ганиев/

Страница 6 из 6

АО «ПРИЗ-РУСДАУ» аренды земельных участков от «01» марта 2008 г.

г. Москва «01» марта 2010 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 марта 2014 года, ОГРН [illegible], ИНН 7702877330, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющее право на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00477, предоставленного Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1439-94191101, именуемого 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 Ганиева Любиза Мансуровича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий акт (далее – Акт) о нижеследующем:

1. По условиям Договора аренды земельных участков № СЗР-РУС-ДА/10 от «01» марта 2010г. Арендодатель передал, а Арендатор принял в пользование земельные участки (далее – «Участки»):

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, РВН [illegible]	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
2	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Оболенское, северо-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
3	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Шаталово, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
4	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Шаталово, западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
5	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Оболенское, в районе д.Сидорово, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
6	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Шелепаевское, в районе д.Мелихово, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
7	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, РВН [illegible]	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Шелепаевское, в районе д.Мелихово, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
8	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поведский муниципальный район, с.п. Дашковское, в [illegible]	[illegible]

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

город Москва «[illegible]» июня 2019 года

Обществом с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирован Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46, по г. Москве 18 января 2016 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877558, КПП 770601001), лицо (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 109005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 30, строение 2, имеющим 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 редакции за № 1418-94156151, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазутовой Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко»), именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора 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 временное владение и пользование (аренду) 8 (Восемь) земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, общей площадью 5 118 263 (Три миллиона сто восемнадцать тысяч двести шестьдесят три) кв.м., указанных в Приложении № 1 к Договору (далее - Участок), для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного письменного согласия Арендодателя сдавать 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, аффилированным с управляющим обществом Арендодателя.

2. Споры по предмету договора

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

3. Обременения участков и ограничения в их использовании

3.1. Участки не обременены ипотекой.

3.2. На Участки не распространяются иные права третьих лиц.

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

4. Срок договора

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

4.2. Сторона-инициатор продления действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Сторона, которой направлено 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%) - 2 081,33 руб. (Две тысячи восемьдесят три рубля 33 копейки).

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

Страница 1 из 5

№	Кадастровый номер земельного участка	Вид	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
		использование: для ведения сельскохозяйственного производства	район г.Клин (восточная, северная часть кадастрового квартала 50:03:0020102)	
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.Селихово, юго-западная часть кадастрового квартала [illegible]	201420
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.Селихово, центральная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]

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

Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Место нахождения: 109005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 30, строение 2 ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877558, КПП 770601001 р/с [illegible] в ПАО СБЕРБАНК, к/с [illegible], БИК [illegible]	ОГРН 1117746113345, ИНН 7704737503, КПП 504201001 Место нахождения: 141300, Россия, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Шеметово, ул. Центральная д.59 Почтовый адрес: мкр. Новостроевский, д. 14, Лосиноостровский район, Московская область, 141000 р/с [illegible] в [illegible] «Сбербанк» г. Москва к/с [illegible], БИК 044525225
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /А.Е.Лазутова/	_____ /Л.М. Галкина/
м.п.	м.п.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется соглашением путем заключения соглашения, включающего условия расторжения/изменения Договора.

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

- использует Участок не в соответствии с его целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к его порче;
- не устраняет совершенное умышленно ухудшение качества, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

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

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок изъят, зарезервирован для использования в соответствии с условиями Договора в иную действие непреодолимой силы (землетрясение, эпидемия и т.п.) и иных обстоятельств, признанных по мнению Арендатора.

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

8. Ответственность сторон

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

8.2. В случае просрочки Арендатором уплаты Арендной платы более чем на 10 (Десять) рабочих дней от согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления требований кредитора Арендодателем.

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

8.4. Арендодатель не несет ответственность за какой-либо ущерб, нанесенный находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе неполученным упущениям, если такой ущерб не связан с действием, совершенным Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по корням Участков.

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

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций в Арендодателя, решить их подлежит осуществляется по собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

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

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

9.3. Сторона, подвергшаяся действию 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 третьей стороне без письменного согласия Арендодателя.

11.4. Арендатор не вправе отказать 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 Договору третьему лицу (лицам) без согласия Арендатора.

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

3.1.2. 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.

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

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

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

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

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

6. Права и обязанности сторон

6.1. Арендодатель имеет права:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

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

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

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок 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 иным обязательствам достижения целей, указанных в п.п. 1.1. Договора.

6.4. Арендатор обязан:

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

6.4.2. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.п.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 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. сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на Участках;

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

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

6.4.9. после окончания срока Договора передать Участки по акту возврата Арендодателю в течение 3 (Трех) дней со дня окончания 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 желания продлить срок Договора.

11.8. Договор аренды составлен на русском языке в 2 (Двух) оригинальных экземплярах, имеющих единовременную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

К Договору прилагается:

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

12. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006083 ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40 701 810 896 430 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30 101 810 000 000 000 256, БИК 044525256	Место нахождения: Россия, 141101, Московская область, Сергиево-Посадский район, г. Щелково, ул. Центральная, д. 34 ОГРН: 1117746313145 ИНН: 7708737915, КПП: 504201001 р/с 40702810400[illegible] в ПАО «Промсвязьбанк» к/с 30101810[illegible] БИК 044525555
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/ М.П.	Генеральный директор /[illegible]/ М.П.

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-РУС-ДА/13 от «[illegible]» [illegible] 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 50:05:0040317	[illegible]	1 [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 50:05:0040208	[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 50:05:0040317	[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 50:05:0040317	[illegible]	[illegible]
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сельское поселение Шеметовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0040317	[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 50:05:0040317	[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 50:05:0040317	[illegible]	[illegible]
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, сп. Шеметовское, в 2км. с.Шеметово, центральная часть кад. кв. 50:05:0040320	[illegible]	[illegible]
			Всего:	[illegible]

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/ М.П.	Генеральный директор /[illegible]/ М.П.

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 18 января 2014 года, ОГРН 1147746080883, ИНН 7705877530, КПП 771801001, 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 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 № 1438-94256151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Акуловой Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РусМолоко», 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-Поздней муниципальный район, сельское поселение Печетовское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010001	50:05:0010017:17	1 464 499
2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Поздней муниципальный район, сельское поселение Шаховское, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0010001	50:05:0010017:3	50 571
3	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Поздней муниципальный район, сельское поселение Шаховское, восточная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:18	704 075
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Поздней муниципальный район, сельское поселение Печетовское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:11	38 900
5	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Поздней муниципальный район, сельское поселение Печетовское, северо-восточная 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-Поздней муниципальный район, сельское поселение Шаховское, южная часть кадастрового квартала 50:05:0010017	50:05:0010017:14	25 147
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухово-Поздней муниципальный район, сельское поселение Шаховское, 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-Поздней муниципальный район, сдт. Новостроение, в районе Новобытово, центральная часть кад. кв. 50:05:0010121	50:05:0010026:131	811 799

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

Арендодатель	Арендатор
ОООУ «УК «ТДУ Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	ООО «РусМолоко»
Генеральный директор	Генеральный директор
Л.А. Акулова	Галкина Л.М.

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

«17» июня 2017 года

г. Москва

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 18 января 2014 года, ОГРН 1147746080883, ИНН 7705877530, КПП 771801001, 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 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 № 1438-94256151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Акуловой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «МАРМЕЛОН», 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 земельный участок (далее земельные участки, общей площадью 16 296 345 (Шестнадцать миллионов двести девяносто шесть тысяч триста сорок пять), указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - «Участок», или вместе совокупностью «Участки»).

1.2. Передаваемые земельные участки принадлежат на праве общей долевой собственности.

1.3. Участки принадлежат Арендодателю на основании Акта приема-передачи Участков, подписанного уполномоченными представителями Сторон, являющегося неотъемлемым частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель несет все законные основания для передачи Арендатору Земельных участков по настоящему Договору, в частности Арендодатель заверяет, что земельные участки не обременены правами третьих лиц, не арестованы, не находятся в залоге, не являются предметом спора, не имеют иных ограничений, обременений или собственников, кроме Арендодателя.

1.5. Арендодатель гарантирует Арендатору, что он имеет полномочия заключать настоящий Договор аренды земельных участков в пользование, а также совершать иные сделки, предусмотренные Договором.

1.6. Арендатор не имеет права без предварительного согласия Арендодателя совершать сделки, которые могут повлечь за собой прекращение или ограничение права собственности Арендодателя на Участок.

1.7. Приобретение Арендатором земельных участков в собственность Арендодателя осуществляется на основании отдельного договора купли-продажи, заключенного между Сторонами.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и не является аффилированным лицом Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», в чьем ведении находится Арендодатель, а также не является аффилированным лицом Арендодателя, доверенным лицом Арендодателя, а также не является обществом, в котором Арендодатель является единственным участником.

2. Стороны по заключению Договора

2.1. Арендодатель по заключению Арендатором, а Арендатор принял в пользование, для использования, для сельскохозяйственного производства, на условиях, предусмотренных настоящим Договором, земельные участки, принадлежащие Арендодателю на праве общей долевой собственности.

3. Обременения Участков и ограничения их использования

3.1. Участки не обременены.

3.2. На Участке не зарегистрированы иные права третьих лиц.

3.3. На Участке в рамках настоящего Договора аренды земельных участков не зарегистрированы ограничения и обременения.

4. Срок аренды

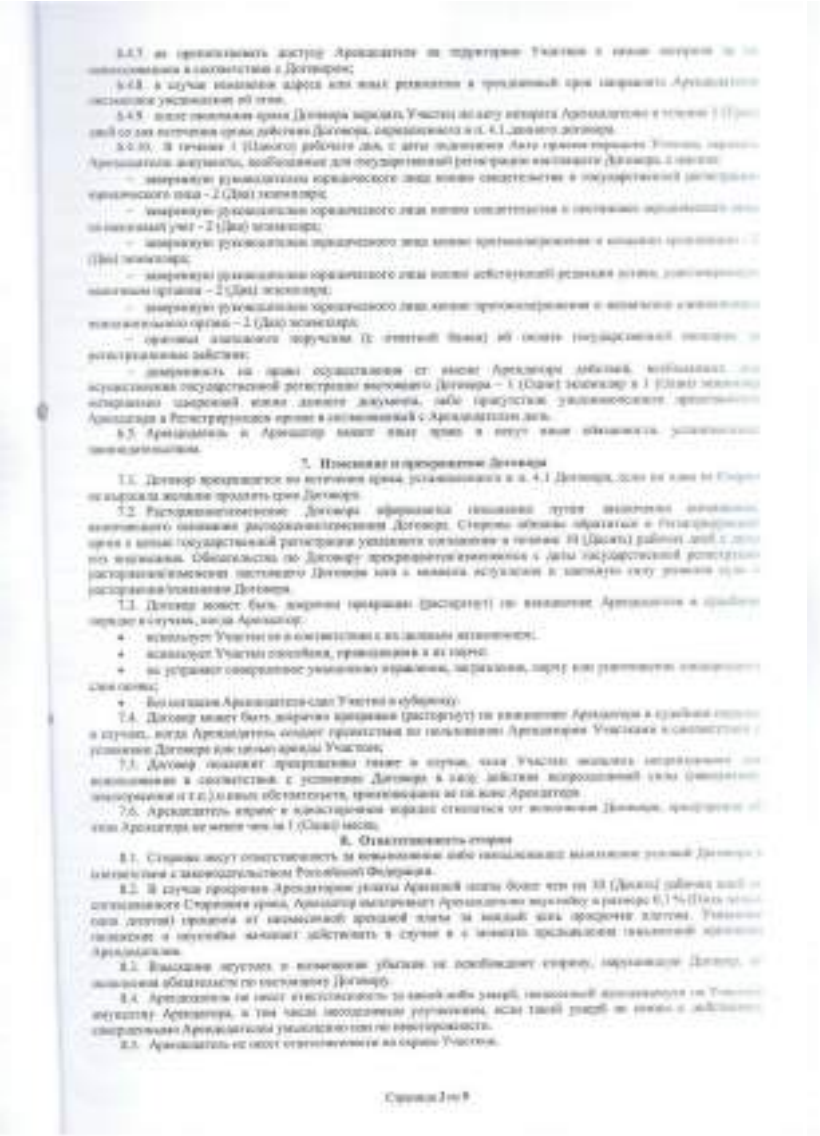
4.1. Срок настоящего Договора составляет 2 (Два) года с даты заключения Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по инициативе Сторон в порядке, предусмотренном в 4.2 Договора.

4.2. Стороны заключили предварительный Договор обязаны направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до истечения срока Договора. Стороны, которой поступило уведомление обязаны, получить Стороны заключить дополнительное соглашение к Договору, в течение 3 (трех) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязаны, получить Стороны заключить дополнительное соглашение к Договору.

4.3. Настоящий Договор действует до момента срока указанного в п.4.1. настоящего Договора, если стороны Договора не заявят Стороны от отказа обратиться от Договора, которые отказы оплачивают Договор не позднее.

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

Страница 1 из 9



4.5. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию настоящего Договора, изменений и дополнений к настоящему Договору оплачивается Арендатором.

5. Арендная плата.

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет **49 824,37 руб.** (Шесть пять тысяч восемьсот четыре рубля 37 копейки), в том числе НДС (18%) – 9 010,80 руб. (Девять тысяч десятьсот десятьдесять) рублей.

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

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

5.1.3. Полный месяц аренды исчисляется Арендатором как полный месяц аренды, без разрыва по дням.

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.2.9. Договора.

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

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

6. Права и обязанности сторон

6.1. **Арендодатель вправе:**

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

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 выполнить все необходимые работы по улучшению почвенного плодородия Участков в приведению Участков в исходное состояние своим работ, оформленных Арендатором;

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

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

6.1.7. производить передвижение в аренду, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками.

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

6.1.9. в письменном виде уведомить другой Земельный орган, по которой должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты изменения платежа.

6.2. **Арендодатель обязан:**

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

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

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок 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 в исполнение настоящим Арендатором обязанности, указанные в п. 3.1.2. и п.4.4. настоящего Договора приступить к Регистрирующей 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 вправе:**

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

6.3.2. арендовать 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 10 (Трехдесяти) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора.

6.4.3. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендатор самостоятельно или с привлечением третьих лиц обязан выполнить все необходимые работы по улучшению почвенного плодородия качества Участков и приведению Участков в исходное состояние.

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

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

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

Приложение №1
к Договору аренды земельных участков
№ СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июня 2017 г.

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

1. На основании Договора аренды земельных участков № СЗР-МАР-ДА/17 от «02» июня 2017 г. передаче в аренду подлежит следующие земельные участки (далее – «Участки»):

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

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

Кадастровый (или условный) номер	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	Площадь	Адрес	Стоимость
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]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Общество с ограниченной ответственностью «МАРЫНЯХ»
Генеральный директор М.П. _____ Л.А. Литунова	Генеральный директор М.П. _____ О.В. Гонивский

4.2. 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 направлено 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.

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

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

4.5. Расходы на оплату государственной пошлины за государственную регистрацию Договора, дополнительных соглашений к Договору исполняются Арендатором.

5. Арендная плата

5.1. Размер ежемесячной арендной платы составит **1 000 (Одна тысяча) рублей** 00 копеек, в том числе 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 выплачивается Арендатором в течение 10 (Десяти) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

5.1.3. Налоговый месяц аренды определяется Арендатором как полный месяц аренды, без учета на дату.

5.2. Размер арендной платы может быть увеличен по согласию 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 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 сумм платежей на Банковский счет Арендодателя, указанный в Договоре.

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет права:

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в Договор необходимые изменения в случаях и случаях изменения законодательства;

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

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

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участка будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества 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 в 7.2 - п. 7.3 Договора;

6.1.7. требовать, передавать в залогу и иным образом распоряжаться Участком;

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

6.1.9. в одностороннем порядке изменить другой Банковский счет, на который должны быть произведены платежи по Договору не позднее, чем за 10 (Десять) календарных дней до даты внесения платежа.

6.2. Арендодатель обязан:

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

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

6.2.3. в случае изменения адреса или иных реквизитов в трехдневный срок информировать 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 Участка и подписания экземпляров Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. Договора приложить к Регистрирующему органу 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, к части обязательств достижения целей, указанных в п. 1.2. Договора.

6.4. Арендатор обязан:

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

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

6.4.3. вносить арендную плату в размере, порядке и сроки, установленные решением 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 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. Договора;

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

6.4.9. возместить Арендодателю в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования все его расходы, связанные с ненадлежащим использованием Арендатором Участка, в соответствии с п. 6.1.4. Договора.

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

7. Изменение и прекращение Договора

7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1. Договора, или по иным из Сторон по взаимному желанию продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты его подписания.

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

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет совершенные умышленно отравление, загрязнение, порчу или уменьшение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

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

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (землетрясение, землетрясение и т.п.) и иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, направив Арендатору письменное уведомление. Участок подлежит возврату Арендатором Арендодателю в срок, указанный в уведомлении. Прекращение Договора по основаниям, предусмотренным настоящим пунктом, подлежит государственной регистрации в Регистрирующем органе в порядке установленном законодательством Российской Федерации.

8. Ответственность Сторон

8.1. Стороны несут ответственность за 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) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанное положение о неустойке начинает действовать в случае и с момента предъявления соответствующего требования 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, возникший непосредственно на Участке имуществе Арендатора, в том числе вследствие упущениям, если такой ущерб не связан с действиями, совершенными Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности по аренде Участка.

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

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

9. Форс-мажорные обстоятельства

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

город Москва «21» августа 2016 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.Т. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746006281, ИНН 7705875530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00971, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1418-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Некрасовой Наталии Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Кирьянов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения 04.06.1960 года, место рождения: пос.Кирилловк Знаменского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 715238, выдан: Лыткаринским ГОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2003 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопесоцкий, ул. 30 лет Октября, д.19, кв.23), 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 **50:29:0000000:04502**, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Воскресенский район, область д. Зоотово, земельный участок расположен в южной части кадастрового квартала 50:29:0000388, 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 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 взаимо-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. Принадлежащие 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 довел до сведения Арендатора, а Арендатор принял к сведению, что в отношении Участка, не имеется вещественных и иных вещественных споров.

3. Обременения участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен сервитутами.

3.2. На Участок не распространяются иные права третьих лиц.

3.3. В отношении Участка в органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту настоящего - «Регистрирующий орган»), не зарегистрировано взыс-себе обременений, ограничений или специальных требований по целевому использованию, не наложены ограничения в отношении в государственной регистрации прав собственности на Участок.

4. Срок договора

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

4.2. Стороны-инициатор прекращения действия Договора обязаны 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 5 (Три) рабочих дней с момента получения такого уведомления обязана направить Стороне-инициатору письменное подтверждение своего согласия или несогласия прекратить настоящий Договор.

4.3. Настоящий Договор действует до окончания срока, указанного в п.4.1. настоящего Договора. Окончание настоящего Договора не освобождает Стороны от исполнения обязательств по Договору, которые 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 [illegible],39 (Одна тысяча триста тридцать пять) рублей 35 копеек, в том числе НДС (18%) – 205,79 (Двести три) рубля 79 копеек.

5.1.1. Арендная плата оплачивает ущерб 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. Исходный месяц аренды исключается Арендатором как полный месяц аренды, без расчета по дням.

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

5.3. Расчеты между Сторонами производятся путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя с учетом условий п.8.1.9. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участка по Акту приема-передачи Участка и до даты возврата Участка Арендодателю по Акту возврата Участка.

5.5. Обязанность Арендатора по уплате Арендодателю Арендной платы и других платежей считается исполненной со дня зачисления в полном объеме 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, нарушения Арендатором условий Договора;

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

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

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

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

6.1.7. проходить, передавать в аренду в иным образом распоряжаться Участком;

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

6.1.9. в письменном виде указать другой банковский счет, на который должны быть произведены платежи по настоящему Договору не позднее, чем за 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 3 (Три) 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 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 Участка и выполнения мероприятий Арендатором обязаться, 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. 1.2. настоящего Договора.

6.4.2. эксплуатировать 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 знаковые 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 2 (Трех) дней со дня истечения срока действия Договора, определенного в п. 4.1. настоящего Договора;

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

– копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;

– заключенную квитанцию об оплаты государственной пошлины за регистрационные действия;

– доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 3 (Три) экземпляр и 1 (Один) экземпляр оригинала квитанции данного документа, либо присутствие самого Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

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

6.4.10. возместить Арендодателю в течение 10 (Десяти) календарных дней с даты получения от него соответствующих требований все его расходы, связанные с ненадлежащим исполнением Арендатором Участка, в соответствии с п.6.1.6. настоящего Договора.

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

7. Изменение и прекращение Договора

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

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, юридического 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.

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

- использует Участок не в соответствии с целевым назначением;
- использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
- не устраняет совершенное умышленно отравление, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- без согласия Арендодателя сдает Участок в субаренду.

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

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для использования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнения, землетрясения и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка, 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 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 со согласованного Сторонами срока, Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере 0,1 % (Ноль целых одна десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Уплата платежей и неустойки возможно действовать в случае и с момента предъявления требования 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, возникший находящимся на Участке имуществу Арендатора, в том числе материальные улучшения, если такой ущерб не связан с действием, совершенным Арендодателем умышленно или по неосторожности.

8.5. Арендодатель не несет ответственности за охрану Участка.

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

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, уплаты по поручению правоохранителя из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

9.1. Стороны не несут ответственности за полное или частичное невыполнение ими своих обязательств по настоящему Договору, если такое невыполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы (форс-мажор), правовых актов и действий государственных и муниципальных органов власти, препятствующих выполнению 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 обработку в качестве доверительного управляющего паевым инвестиционным фондом, согласие на сбор и накопление прав обработки, использования и хранения своих персональных данных, указанных настоящим Согласием на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заключения иного договора (контракта), представителем клиента (контрагента) (выгодоприобретателя клиента (контрагента)) – физического лица (далее – Агента клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в настоящем.

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

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

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

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

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные, позволяющие конкретного физического контрагента Обществу с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ», включают в себя: фамилию, имя, отчество, номера документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заключения Агента клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете.

10.5. Предусмотренное настоящим решением Договора Согласие на сбор Субъектом персональных данных сроком истечения 5 (Пять) 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 Согласия должен быть направлен в Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» заказным письмом с уведомлением о вручении либо вручен под расписку уполномоченному представителю Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ».

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

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

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

10.9. Настоящее Согласие является частью настоящего Договора.

11. Разрешение споров

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

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

12. Заключительные положения

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

12.2. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору являются действительными, если 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 (ликвидатору) без согласия Арендатора.

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

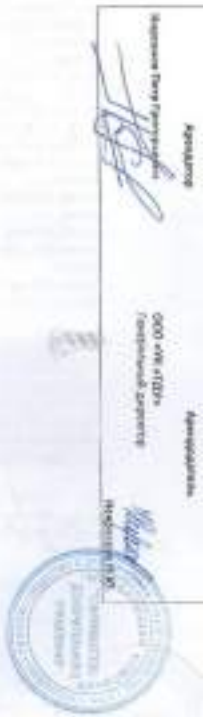
12.8. Настоящий Договор составлен на русском языке в 3 (Трех) оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по 1 (Одному) экземпляру для каждой из Сторон и 1 (Одно) для Регистрирующего органа.

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка.*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общества с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Кирилова Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746006583, ИНН 7705875538, КПП 770101001 р/с 40701810096038000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000000256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1963 года, место рождения: дер.Кирилово Заокского р-на Тульской обл., паспорт гражданина РФ: 46 [illegible] 735238, выдан: Виноградовским ТО Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 505-0[illegible] зарегистрирован по адресу: Московская область Воскресенский район, пос. Бодровский, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____ Л.Ю. Некрасова	м.п. _____ П.Г. Кирилов



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 № 46 по г. Москве 06 июня 2007 года, ОГРН 5077746082284, ИНН 7705794926, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Кравченко Евгении Викторовны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Галанкин Дмитрий Константинович** (пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 151855, выдан ОВД «Лефортово» гор.Москва, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрированный по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский пер, 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 1 166 851 кв.м., с кадастровым номером 50:09:0030110:8, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Московская область, Серпухово-Посадский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть квартального квартала 50:05:0020110, принадлежащий на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный», что подтверждается свидетельством о государственной регистрации права от 12.08.2009 года, серия 50-НД № 023423, выданным Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 12.08.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-05/016/2009-397 (далее – «Участок»).

1.2. Участок предоставляется Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

1.3. Участок передается Арендодателем Арендатору по основанию Акта приема-передачи Участка, подписанного уполномоченными представителями Сторон, который является подписанной 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 субъектов Арендодателя.

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 арендованный Участок в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Приобретение Арендатором настоящего имущества является собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и паевым инвестиционным паем ЗПИФ рентный «Своя земля - рентный».

2. Стороны по предмету Договора

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

3. Обременения участка и ограничения в его использовании

3.1. Участок не обременен сервитутом.

3.2. На Участок не распространяется иное право третьих лиц.

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

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

г. Москва «[illegible]» [illegible]

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фон земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы N Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746066583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место на постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельс строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 г 800-1-00977, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного у Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированн России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель Генерального директора Некрасовой Натальи Юрьевны, действующего на основании Устава, с одной с

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата 04.06.1960 года, место рождения: гор.Кировоград Земетчинского р-она Пензенской обл., паспорт гражда 60 06 715230, выдан Виноградовским ГОМ Воскресенского района Московской области, дат 15.07.2005 года, код подразделения: 505-018, зарегистрирован по адресу: Московская область, Вос район, пос. Белопрудный, ул. 50 лет Октября, д.19, кв.25), именуемый в дальнейшем «Арендатор», сторины, совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующе

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

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

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

4. Настоящий Акт составлен в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юр 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 1147746066583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810896430000048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101810000000001256, БИК 044525256	пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 г рождения: гор.Кировоград Земетчинско Пензенской обл., паспорт гражданина Р 715230, выдан Виноградовским Воскресенского района Московской обл выдачи: 15.07.2005 года, код подразделени зарегистрирован по адресу: Московская Воскресенский район, пос. Белопрудный, у Октября, д.19, кв.25
Генеральный директор _____ Н.Ю. Некрасова М.П.	М.П.

представить 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 вправе:**

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

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

6.4. **Арендатор обязан:**

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

6.4.2. использовать Участок в соответствии с целями назначения 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 ограничивать доступ Арендодателя на территорию Участка с целью контроля за использованием Участка в соответствии с Договором;

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

6.4.7. после окончания срока Договора вернуть Участок по Акту возврата Арендодателю в течение 3 (Три) дней не для включения 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 право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора - 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие самого Арендатора в Регистрирующем органе в согласованный с Арендодателем день.

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

6.4.10. информировать Арендодателя в течение 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него подтверждающие требования или иных расходы, связанные с невыполнением обязательств Арендатором частично, в соответствии с п.8.1.6. 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 на одно из сторон не выразила желания продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, инициатор которого расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган в целях 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 целями назначения;
+ использует Участок способами, приводящими к порче Участка;
+ не устраняет повреждение уничтожение сооружений, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
+ без согласия Арендодателя сдал Участок в субаренду.

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

7.5. Договор подлежит прекращению также в случае, если Участок оказался непригодным для пользования в соответствии с условиями Договора в силу действия непреодолимой силы (наводнение, землетрясение и т.п.) в иных обстоятельств, происходящих не по вине Арендатора.

7.6. Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от выполнения Договора, предупредив об этом Арендатора не менее чем за 6 (Шесть) календарных месяцев до предполагаемой даты возврата Участка Арендатору письменным уведомлением. 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.

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. 4.3 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, получившая такое уведомление о продлении действия Договора, в течение 3 (Три) рабочих дней с момента получения или отказаться 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 оплачивается 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 30 (Десять) банковских дней с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участка.

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

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

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

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

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

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

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

6.1.7. вредить, передавать в аренду Участок;

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

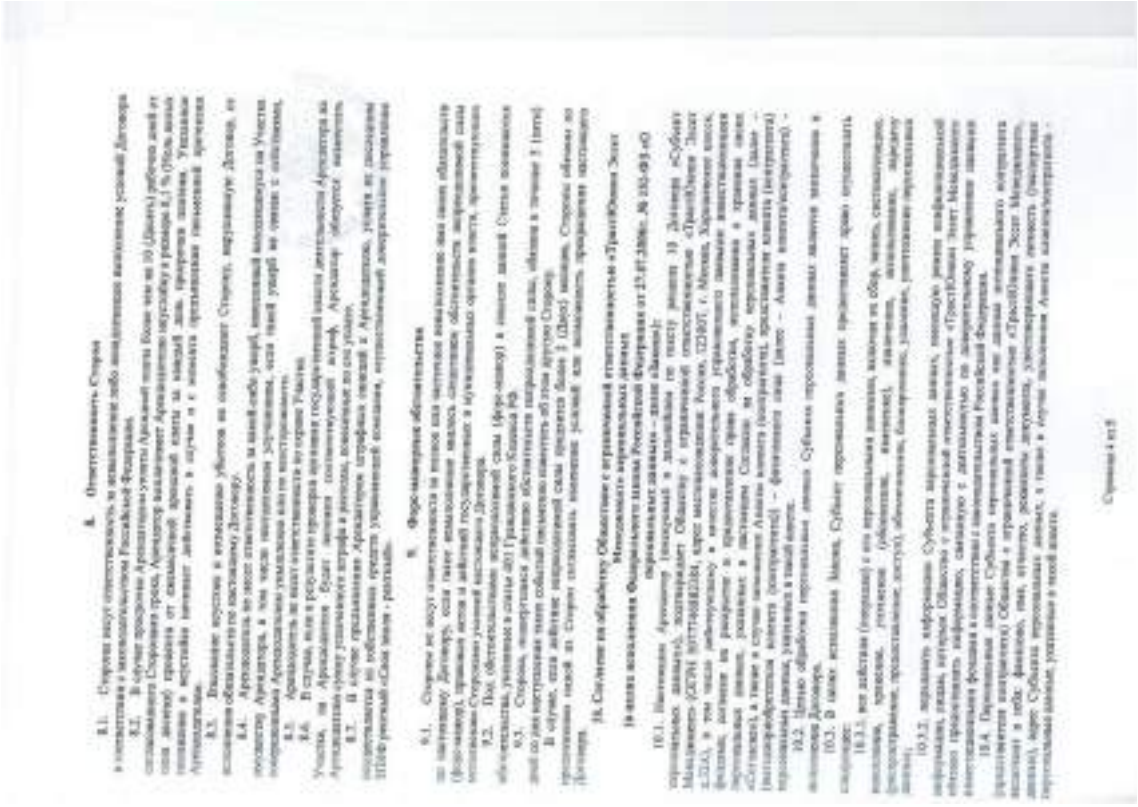
6.2.1. передать Участок Арендатору по Акту приема-передачи Участка в течение 3 (Трех) рабочих дней с момента заключения Договора;

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

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

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

6.2.5. В течение 10 (Десять) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участка и исполнения выполнение Арендатором обязательств, указанных в п. 5.1.2. и п. 6.4.8. настоящего Договора.



АКТ

приема-передачи земельного участка

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 08 июня 2007г. ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А, выполняющее 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. в реестре за № 1438-94138117), 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 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16к, 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-Поведский муниципальный район, в р-не д. Бор, южная часть кадастрового квартала 50:05:0020110 (далее – «Участок»).

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

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

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

5. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галкиным Дмитрий Константиновичем
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 08 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810020000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16к, 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 истечения 3 (Пяти) лет с даты прекращения Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный».

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

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

10.7. Контактный телефон Субъекта персональных данных:

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

10.9. Нижеподписанные Стороны заключили настоящий Договор.

11. Разрешение споров

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

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

12. Заключительные положения

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

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

12.3. Арендатор не вправе передавать свои права и обязанности по настоящему Договору третьим сторонам 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 толкованию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

К Договору прилагается:

- *Акт приема-передачи Участка;*

13. Реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮжное Эсет Менеджмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Гражданин Российской Федерации Галкиным Дмитрий Константиновичем
Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А ОГРН: 5077746882384 от 08 июня 2007г. ИНН: 7705794926, КПП: 771401001 р/с 40701810020000000173 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	пол – мужской, дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор.Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 353855, выдан: ОВД «Лефортово» гор.Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Лефортовский вал, д.16к, кв.10
Генеральный директор /Е.В. Кравченко/ М.П.	/Д.К. Галкин/ М.П.

Страница 8 из 8

Договор № СЗР-ВС/17
аренды земельных участков

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

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746060583, ИНН 7701877534, 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 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 № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткой Татьяны Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ПОСКРЁСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000021549, ИНН 5000001726, КПП 500501001, место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с Поповское), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Наумова Михаила Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее - Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду) **84 (Восемьдесят четыре) земельных участка**, общей площадью 22 788 936,64 (Двадцать два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч девятьсот тридцать шесть и 64/100) кв.м., указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участок), для ведения сельскохозяйственного производства.

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

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

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

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

1.7. Произведенные Арендатором неотделимые улучшения являются собственностью Арендодателя.

1.8. Арендатор подтверждает, что он не является учредителем Арендодателя и владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого рентного «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 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 интересах и условиях разрешенного ими использования не распространяются ограничения и использования.

4. Срок договора

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

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

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

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

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

5. Арендная плата

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

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

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

5.1.3. Начальный месяц аренды исчисляется Арендатором как полный месяц аренды. Без перерыва на лето.

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

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

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

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

6. Права и обязанности сторон

6.1. **Арендодатель имеет право:**

6.1.1. вносить по согласованию с Арендатором в договор необходимые изменения в случаях и случаях 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 вправе самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и приведению Участков в надлежащее состояние своим 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. проверять, передавать в аренду, доверительное управление и иным образом распоряжаться Участками.

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

6.1.9. в письменном виде уведомить другой Инвестиционный пай, 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 целевым назначением;

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

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

6.2.5. в течение 30 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков и надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 3.1.2. 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 в п.п. 1.1. настоящего Договора;

6.3.2. сдавать 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 дня получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с использованием использованием Арендатором Участков, в соответствии с п.6.1.4. настоящего Договора;

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

Страница 3 из 10

Страница 4 из 10

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746006180 ИНН 7705877530, КПП 770501001 р/с 40 [illegible] в ПАО СБЕРБАНК к/с [illegible] БИК 044525225	Место нахождения: 140207, Московская область, Воскресенский район, с.Новинки ОГРН 1025000923749 ИНН 5000[illegible] КПП 500501001 р/с 40[illegible] в ф[illegible] г. Москва к/с [illegible]
Генеральный директор /Е.А. Ледунов/	Генеральный директор /М.Л. Нарвин/

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. передаю в аренду полевые следующие земельные участки (далее – «Участки»):

31 (Восемьдесят четыре) земельных участка, расположенных в Рязанском, Воскресенском, Орехово-Зуевском и Коломенском 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. Поздняково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Рязанский район, сельское поселение Кузнецовское;	50:23:0010271:0013	19 784,[illegible]
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.	50:23:0030396:0017	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. Поздняково. Участок находится примерно в 3070 метрах от ориентира по направлению на юг. Почтовый адрес ориентира: участок № 57 в АСОТ "Сафоновское".	50:23:0030396:1333	138 525
4	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, Рязанский область, сельское поселение Ульяновское, земельный участок расположено 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	50:24:0000000:73437	136 [illegible]
6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для использования по назначению сельскохозяйственных объектов и угодий	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория сад. Прогресс-1.	50:24:0010409:45	321 081
7	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, примерно в д. Аксеново	50:24:0080103:11	73 122
8	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, Орехово-Зуевский район, территория д. Аксеново	50:24:0080103:9	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, юго-восточнее дер.Сивково	50:24:0080128:18	568 787
10	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Участок находится примерно в 198 м по направлению на юг от ориентира Московская область, Орехово-Зуевский муниципальный район, сельское поселение Соболевское, д.Лопатково, 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.Сивково	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.Сивково	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.Сивково	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.Сивково	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.Сивково	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.Лопатово	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	380 806
18	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Хотунцы	50:24:0080212:16	430 192
19	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, южнее д.Хотунцы	50:24:0080212:17	288 188
20	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, южнее д.Хотунцы	50:24:0080212:194	30 606

№ 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.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, южнее д.Хотунцы	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.Хотунцы	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.Хотунцы	50:24:0080212:198	477 265
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Хотунцы	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. 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. Лопатово	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, Соболевское сельское поселение, западнее д.Колесниково	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. Лопатово	50:24:0080212:29	388 345
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д.Лопатово	50:24:0080212:22	208 559
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, западнее д. Соболевское	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. Хотунцы	50:24:0080212:19	68 130

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
23	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:20	37 027
24	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Московская область, Орехово-Зуевский район, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:24	147 886
25	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:453	35 383
26	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:454	141 833
27	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Обл. Московская, р-н Орехово-Зуевский, юго-западнее д.Слободищи	50:24:0080215:455	49 469
28	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, ограниченного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:459	70 825
29	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, ограниченного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:460	20 834
30	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, ограниченного использования: для сельскохозяйственного использования	Московская область, р-н Орехово-Зуевский, Соболевское сельское поселение, юго-западнее д. Слободищи	50:24:0080215:461	26 888
31	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 100 м по направлению на северо-восток от ориентира г.Богородский, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, участок 15	50:29:0010108:118	86 755
32	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.Шубино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 7	50:29:0010215:18	241 451
33	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 120 м по направлению на восток от ориентира д.Бородинки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 10	50:29:0010214:58	230 297
34	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	участок находится примерно в 1000 м по направлению на юго-восток от ориентира д.Бородинки, 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.Бородинки, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 11	50:29:0010214:48	357 218
46	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 850 м по направлению на восток от ориентира д.Бородинки, 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 810 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 89	50:29:0010401:101	198 813
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 д.Маслово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 41	50:29:0010401:103	288 593
49	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фустова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 61	50:29:0010401:121	268 899
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.Фустова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 62	50:29:0010401:122	273 139
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.Фустова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 63	50:29:0010401:123	358 958
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 72	50:29:0010401:128	122 268
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.Фустова, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 79	50:29:0010401:130	280 424

№ 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	50:29:0030401:131	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. Мишелино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 79	50:29:0030401:134	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	50:29:0030401:135	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	50:29:0030401:136	499 928
58	Земельный участок, категория земли: 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	50:29:0030401:137	803 095
59	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 1200 м по направлению на юг от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 104	50:29:0030401:146	404 731
60	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	участок находится примерно в 750 м по направлению на юго-запад от ориентира с.Фаустово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира : Московская область, Воскресенский район, участок 70	50:29:0030401:148	244 268
61	Земельный участок, категория земли: 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.	50:29:0030401:149	298 031
62	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, вблизи с. Мишелино, земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала 50:29:0030401	50:29:0030401:471	386 324
63	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное	Московская область, г.о. Воскресенский	50:29:0030401:476	963 121

№ п/п	Объект оценки	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	использование: для ведения сельскохозяйственного производства			
64	Земельный участок, категория земли: 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. Мурмонино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0050209:11	1 366 743
65	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 1640 м по направлению на юго-запад от ориентира дер. Мурмонино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0050209:12	1 839 336
66	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 1100м. по направлению на юго-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0090210:0017	204 542
67	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 2991м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0090210:0018	131 138
68	Земельный участок, категория земли: 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. Федюкино	50:29:0090210:0025	287 111
69	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино.	50:29:0090210:1127	171 308
70	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 947 м. по направлению на юг от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкино	50:29:0090210:20	230 201
71	Земельный участок, категория земли: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного	Московская область, Воскресенский район, находится примерно в 2120 м по направлению на северо-запад от ориентира д.Горшково, расположенного за пределами	50:29:0090402:0007	667 419

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
	производства	участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское.		
72	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 680м. по направлению на восток от ориентира д.Мурвилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0050402:0085	659 409
73	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, сельское поселение Федюкинское	50:29:0050402:2483	6 694 289
74	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Участок находится примерно в 1100 метрах по направлению на северо-восток от ориентира д.Мурвилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: обл.Московская, р-н Воскресенский, с/пос.Федюкинское	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 280 м. по направлению на северо-запад от ориентира с.Петровское, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0050402:88	247 973
76	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, примерно в 285м. по направлению на юг от ориентира дер. Грязная, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0040221:0037	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 юго-запад от ориентира д.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское.	50:29:0040221:0055	90 441
78	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0040221:1941	781 026
79	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, с/пос. Федюкинское	50:29:0040221:1942	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 1300м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0040221:51	192 798
81	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1495м. по направлению на юго-запад от ориентира дер. Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское	50:29:0040221:52	208 232
82	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 1170 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское.	50:29:0040221:53	192 340
83	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Воскресенский район, участок находится примерно в 890 м. по направлению на юго-запад от ориентира дер.Гостилово, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район, с/пос.Федюкинское.	50:29:0040221:54	175 240
84	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного использования, площадью 714 904 кв.м., адрес (местоположение) объекта: Российская федерация, Московская область, р-н Коломенский, с/пос. Зарайское	50:34:0030101:100	714 904
			Итого:	32 288 436,64

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. Закутная/	/М.Н. Сергеев/

АКТ
приема-передачи земельного участка
по дополнительному соглашению № 20 от 23 ноября 2019 года
к Договору № С20-06/07 аренды земельных участков от 03.07.2017г.

город Москва 23 ноября 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ПРОГРЕССНЫЙ ЗОЛОТОЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» Сокращенное наименование: Международный финансовый аудиторский аудиторский [illegible] в лице [illegible] Москвы 18 марта 2004 года, ОГРН 1147746606585, ИНН 7705877318, КПП 770501001, [illegible] действующего на основании устава, [illegible] пункт 2, заключен договор на оказание услуг по управлению [illegible] общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Прогресс» [illegible] 008-14077), предоставленным Банком России, действующего на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1436-94150231), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Дорогина Евгения Александровича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000511108, ИНН 5000000108, КПП 500501001), место нахождения: 142204, Московская область, Воскресенский район, гор. Воскресенск, [illegible], ул. Промышленная, д.4, [illegible] (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Никиты Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, заключили настоящий акт (далее – «Акт») о нижеследующем:

1. По основаниям дополнительного соглашения № 20 от 23 ноября 2019 года к Договору № С20-06/07 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. (далее – «Договор») Арендодатель передал, а Арендатор принял следующий земельный участок (далее – Земельный участок):

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

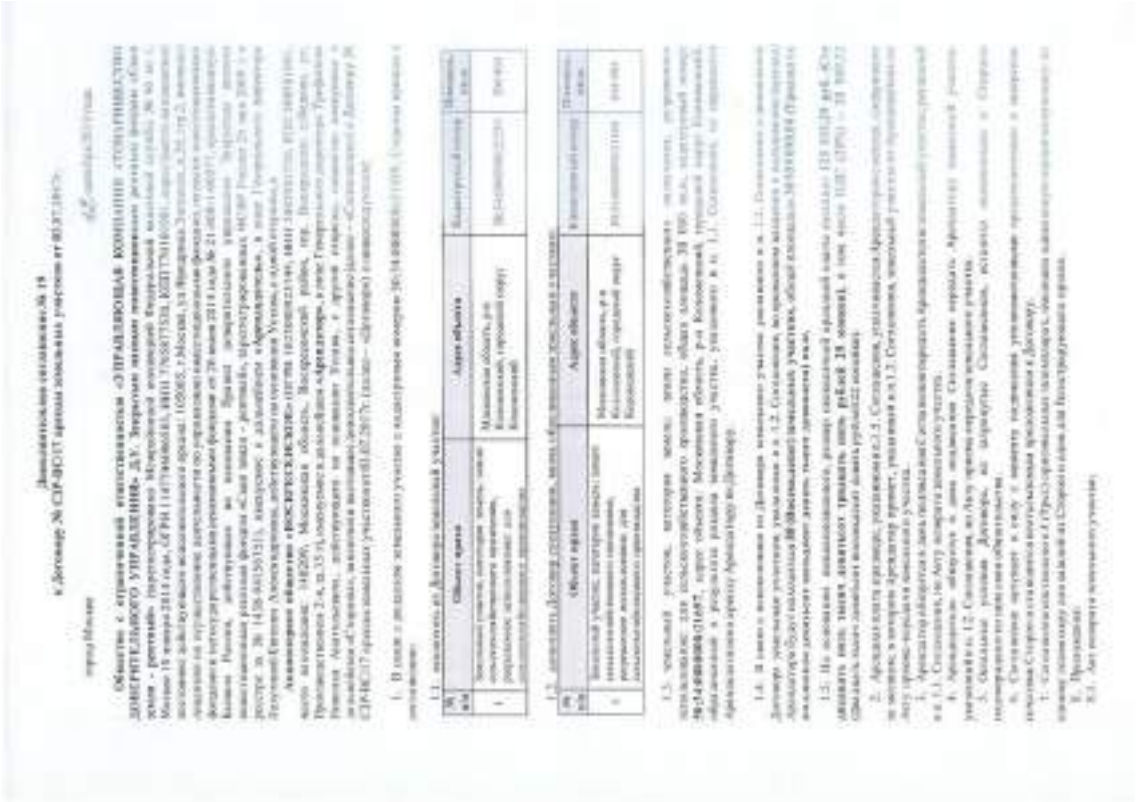
2. Состояние Земельного участка удовлетворяет условиям Договора. Претензий у Арендатора по ограничению Земельному участку не имеется.

3. Земли из Сферы изъятия, что обременяется Сферы по правам Земельного участка отсутствуют.

4. Акт составлен в 2 (двух) оригинальных экземплярах, каждый имеющий одинаковую юридическую силу для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ПРОГРЕССНЫЙ ЗОЛОТОЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ / Е.А. Дорогин /	_____ / Н.А. Трофимов /
М.П.	М.П.



АКТ
приема-передачи земельного участка
по Дополнительному соглашению № 19 от «__» декабря 2019 года
к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г.

г.Москва «__» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006103, ИНН 7705877550, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Бауманская, д.20, стр.2), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00177, выданную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 23 мая 2006 г. в реестре за № 1458-94056101, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923748, ИНН 5005017170, КПП 500501001, место нахождения: 140208, Московская область, Воскресенский район, пос. Виноградово, д.Фролово, ул. Производственная 2-я, вл.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. На основании Дополнительного соглашения № 19 от «__» декабря 2019 года к Договору № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял сельскохозяйственный земельный участок (далее - Земельный участок):

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:29:0080102:1108	215,984

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ВС/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по предыдущему Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

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

5. Подписи Сторон:

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

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

г.Москва «__» декабря 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Московской областной Федеральной налоговой службой № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006103, ИНН 7705877550, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Бауманская, д.20, стр.2), имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00177, выданную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 23 мая 2006 г. в реестре за № 1458-94056101, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лазуткиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923748, ИНН 5005017170, КПП 500501001, место нахождения: 140208, Московская область, Воскресенский район, пос. Виноградово, д.Фролово, ул. Производственная 2-я, вл.15 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Николая Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», составили настоящий акт (далее - «Акт») о нижеследующем:

1. В день подписания Сторонами настоящего Акта Арендатор вернул, а Арендодатель принял сельскохозяйственный земельный участок (далее - «Земельный участок»), переданный по акту приема-передачи к соответствующему Договору № СЗР-ВС/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 сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Коломенский, городской округ Коломенский	50:29:0080102:1108	215,984

2. Земельный участок возвращен в нормальном состоянии, соответствующем назначению. Претензий к Арендодателю по передаваемому Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по возврату Земельного участка выполнены.

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

5. Подписи Сторон:

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

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

г. Москва

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 18 января 2014 года, ОГРН 1147746606383, ИНН 7705877530, КПП 770501001), юридическое и почтовое действующего исполнительного органа: 105085, г. Москва, ул. Фридриха Энгельса, д.23, стр.2, именуемое в дальнейшем «Арендатор», действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 23 мая 2007 г. в реестре за № 1438-94150151, в лице Генерального директора Закрытого акционерного общества «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1021000822749, ИНН 5002041776, КПП 500401001), юридический адрес: 140200, Московская область, Воскресенский район, пгт. Воскресенск, ул. Фрунзе, ул. Производственная 2-я, д.2/5 г), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Трофимова Геннадия Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ВСОТ аренды земельных участков от 03.07.2017г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с разделом земельного участка с кадастровым номером 50:29:0030214:1258, Стороны пришли к соглашению:

1.1. исключить из Договора земельный участок:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская область, р-н Воскресенский, Российская Федерация, городское поселение Воскресенск	[illegible]	[illegible]

1.2. дополнить Договор сооружением, ранее образованным земельным участком:

№ п/п	Объект права	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв.м.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Воскресенск	[illegible]	440,737

1.3. земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 23 [illegible] кв.м., кадастровый номер 50:29:0030214:1258, адрес объекта: Московская обл, р-н Воскресенский, Российская Федерация, Воскресенский муниципальный район, городское поселение Белоозерский, образованный в результате раздела земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения, не передается Арендатором в аренду Арендатору по Договору.

1.4. В связи с исключением из Договора земельного участка, указанного в п. 1.1. Соглашения и включением Договор земельным участком, указанным в п. 1.2. Соглашения, не прошедшим кадастровую стоимость в отношении которого Арендатор будет начислять **50 (Пятьдесят)** земельных участков, общей площадью 34 499 996,00 (Тридцать четыре миллиона четыреста девяносто девять тысяч девятьсот шестьдесят) кв.м.

1.5. По отношению к вышеуказанному, размер ежемесячной арендной платы составит 528 937,23 руб. (Пятьсот двадцать восемь тысяч девятьсот тридцать семь рублей 23 копейки), в том числе НДС (20%) – 21 192,51 (Двадцать одна тысяча сто девяносто два рубля 51 копейка).

2. Арендная плата в размере, указанном в п. 1.5. Соглашения, уплачивается Арендатором ежемесячно, в порядке, в котором Арендатор арендует, указанный в п.1.2. Соглашения, земельный участок по Акту приема передачи земельного участка.

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

4. Арендодатель обязуется в день подписания Соглашения передать Арендатору земельный участок, указанный в п. 1.2. Соглашения, по Акту приема-передачи земельного участка.

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

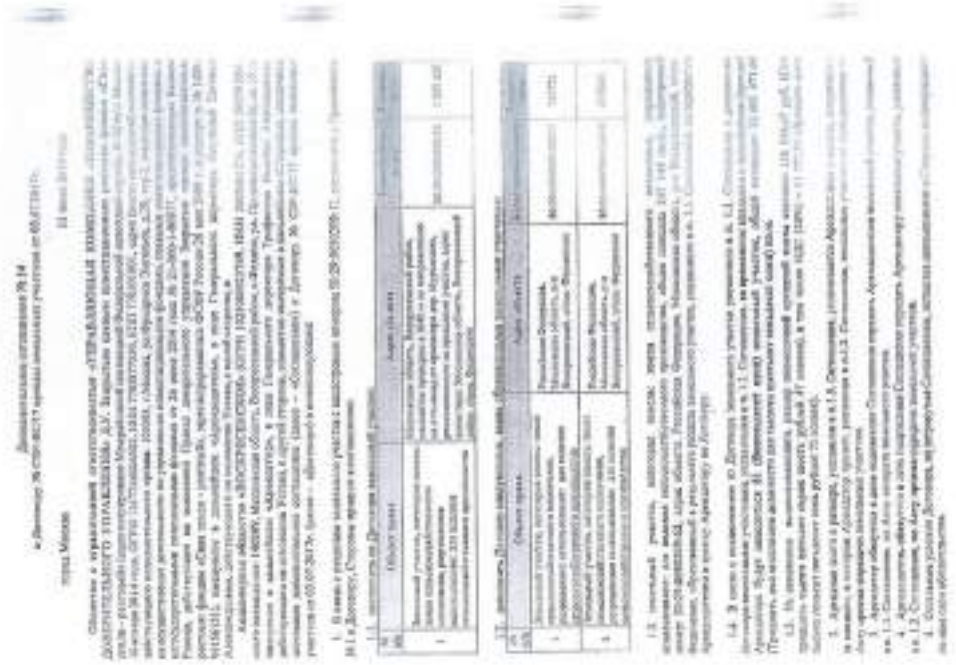
6. Соглашение вступает в силу с момента подписания уполномоченными представителями и печатями Сторон экземпляров Соглашения к Договору.

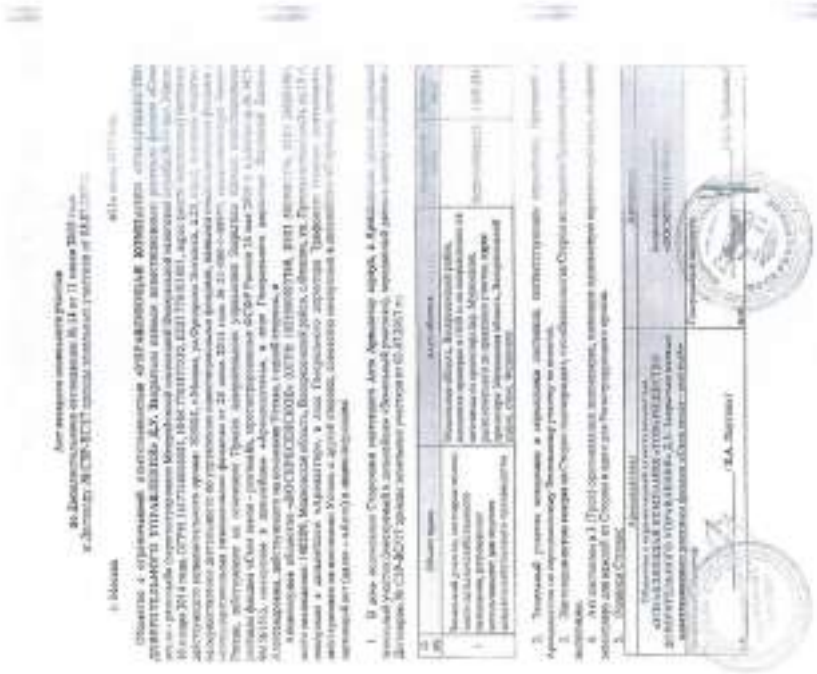
7. Соглашение составлено в 3 (Три) оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один для Регистрирующего органа.

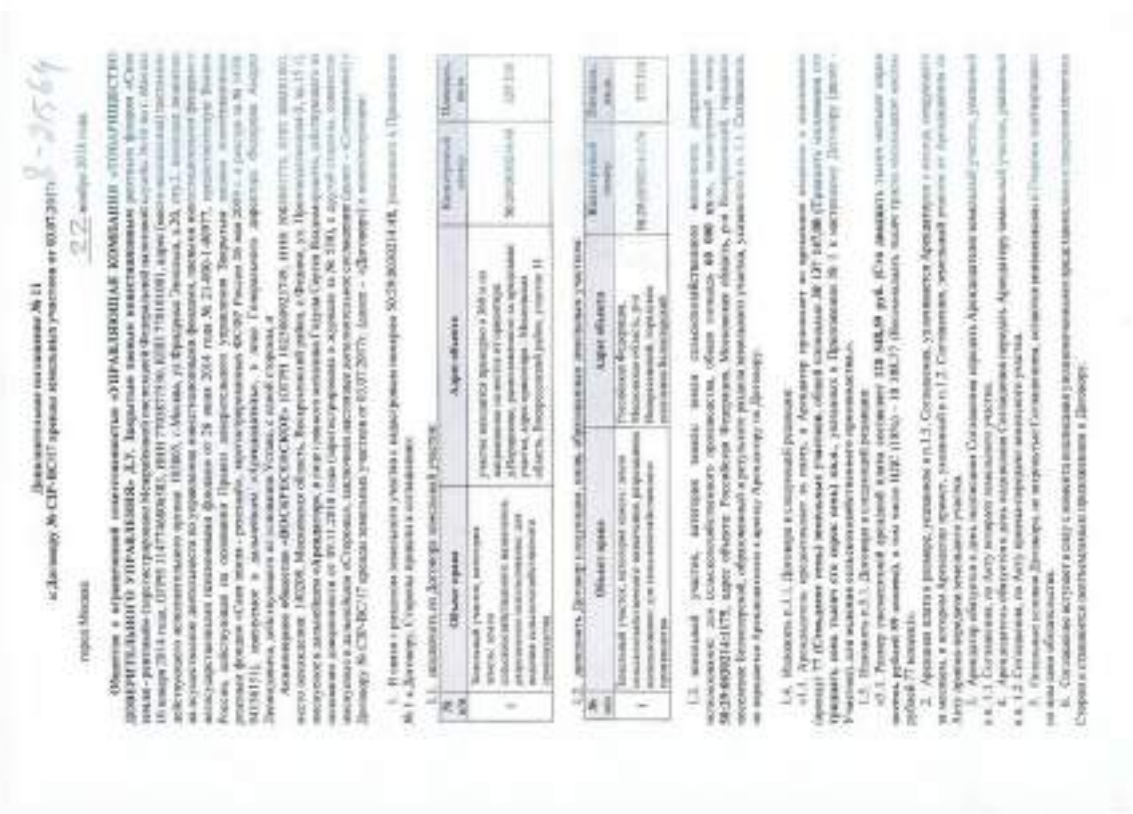
8. Приложения:

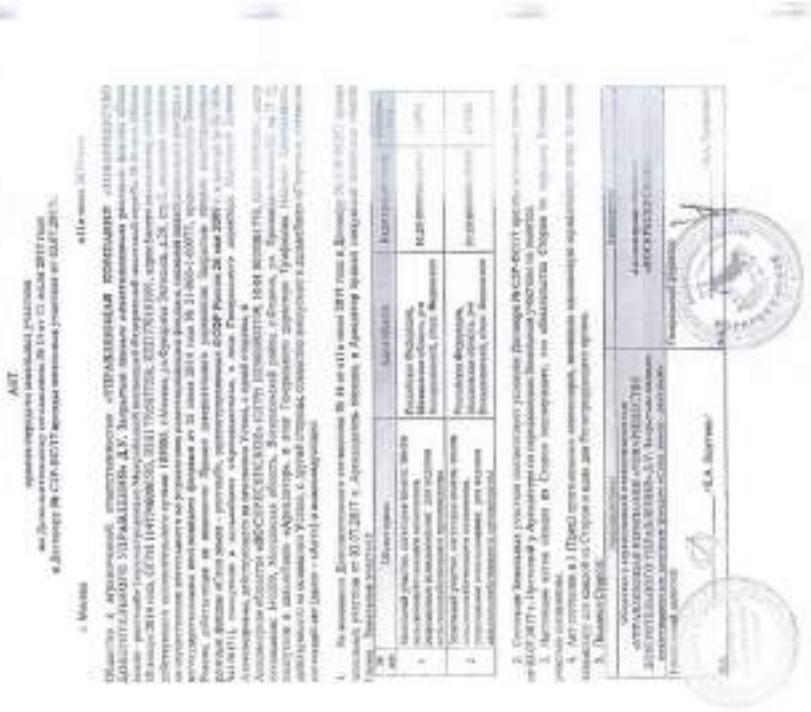
Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
_____ /Е.А. Якунина /	_____ /Н.А. Трофимов /

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Производство государственных регистраций	Соглашение
Дата регистрации	08.01.2020
Номер регистрации	50:29:0030214:1257-50/001/2020-4
Государственный регистратор	Лабунова Н.А.









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

города 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 1147746306383, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 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 № 1438-94130151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Кирюшин Петр Григорьевич (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Виноградовским ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 13.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопесоцкий, 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 оплачивает 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. 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 Кирюшин Петр Григорьевич
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 28, строение 2 ОГРН 1147746306383, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с 40701810400010000040 в ПАО СБЕРБАНК к/с 30101810400000000225, БИК 044525225	дата – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирилово Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 06 735230, выдан: Виноградовским ТОМ Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 13.07.2005 года, код подразделения: 503-010, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, пос. Белопесоцкий, ул. 50 лет Октября, д.18, кв.251 тел. 8-926-464-55-77, эл.почта: [illegible]
Генеральный директор /Е.А. Лаутина/	/П.Г. Кирюшин/

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

г. Москва «22» ноября 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746306383, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, г.Москва, ул.Фридриха Энгельса, д.28, стр.2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 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 № 1438-94130151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Федорина Андрея Леонидовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ» (ОГРН 1025000923749, ИНН 5005081776, КПП 500201001, место нахождения: 140209, Московская область, Воскресенский район, с/Фединское, ул. Производственная-2, зд.24 (1), именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице главного агронома Гадаева Сергея Владимировича, действующего на основании доверенности от 09.11.2018 года (зарегистрирована в журнале за № 131), 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-ФСХ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Арендодатель передал, а Арендатор принял земельный участок (далее – Земельный участок).

№ п/п	Объект аренды	Адрес объекта	Кадастровый номер	Площадь, га.
1	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства	Российская Федерация, Московская область, р-н Воскресенский, городское поселение Белопесоцкий	[illegible]	[illegible]

2. Состояние Земельного участка соответствует условиям Договора № СЗР-ФСХ/17 аренды земельных участков от 03.07.2017 г. Претензий у Арендатора по переданному Земельному участку не имеется.

3. Настоящим актом каждая из Сторон подтверждает, что обязательства Сторон по передаче Земельного участка выполнены.

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

5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный»	Акционерное общество «ВОСКРЕСЕНСКОЕ»
Генеральный директор /А.Л. Федорин/	/С.В. Гадаев/

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

город Москва «[illegible]» [illegible] 2018 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 января 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 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 № 1438-94158131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Обществом с ограниченной ответственностью «РусМолоко» (сокращенное наименование – ООО «РусМолоко», именуемый в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Гнетко Любови Михайловны, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 1 (далее - Соглашение) к Договору № СЗР-РУС-ДА/18 аренды земельных участков от 01.03.2018 года (далее - Договор) о нижеследующем:

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

№	Кадастровый (или условный) номер	РВН	Адрес	Площадь
1	2	3	4	5
1.	50:05:0000223:6	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Соколовское, включая часть кадастрового квартала 50:05:0000223	110 021
2.	50:05:0020345:14	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Городской муниципальный район, с.п. Дашковское, в районе с. Константиново, северная часть кадастрового квартала 50:05:0020345	252 004

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

2.1. Пункт 1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«*1.1. Арендодатель предоставляет за плату в Арендатор принимает во временное владение и пользование арендуемые 8 (Восемь) земельных участков, общей площадью 3 006 011,00 (Три миллиона шестьдесят шесть тысяч одиннадцать) кв.м, указанных в Приложении № 1 к настоящему Договору (далее - Участки), для ведения сельскохозяйственного производства.*

2.2. Пункт 5.1. Договора изложить в следующей редакции:

«*5.1. Размер ежемесячной арендной платы составляет 12 544,50 (Двенадцать тысяч пятьсот сорок четыре) рубля 50 копеек, в том числе НДС (18%) – 1 913,01 (Одна тысяча девятьсот тринадцать) рубля 01 копейка*».

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

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

город Москва «26» 06 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 16 января 2014 года, ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877530, КПП 770101001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2, имеющая лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 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 № 1438-94158131), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лапутиной Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации Гаманюк 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: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-832, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Городской район, с. [illegible], д. [illegible]), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «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 минимальную арендную плату в размере 5 000,00 руб. (Пять тысяч рублей 00 копеек), в том числе НДС (20%) – 833,33 руб. (Восемьсот тридцать три рубля 33 копейки).
- Остальные условия Договора, не затронутые Соглашением, остаются неизменными и Стороны подтверждают по ним свои обязательства.
- Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения осуществляется Арендатором.
- Соглашение составлено в 3 (Трех) 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 Гаманюк Дмитрий Константинович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606583, ИНН 7705877530, КПП 770101001 р/с № 40 701 810 406 030 000 046 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: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-832, зарегистрирован по адресу: Московская область, Серпухов-Городской район, с. [illegible], д. [illegible]
Генеральный директор	
Ю.А. Лапутина	Д.К. Гаманюк

4. В цене с стороны в законодательстве с 01.01.2019 года Размер сельской арендной платы составляет (2 551,14) (Двенадцать тысяч пятьсот тре) рубля 52 копейки, в том числе НДС (20%) - 2 093,28 (Две тысячи девяносто ста) рубля 28 копеек

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

5. Стороны приняли в Соглашению утвердить новую редакцию Приложения № 1 к Договору, изложенное Приложение в настоящему Соглашению.

6. Остальные условия Договора остаются неизменными и Стороны подтверждают свои обязательства по нему.

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

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

9. Подписи Сторон:

Арендодатель:	Арендатор:
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ЗЕМЛЕЛЬЗОВ УПРАВЛЯЮЩЕЙ»	Общество с ограниченной ответственностью «РусМолоко»
Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	
Генеральный директор	Генеральный директор
_____ /Е.А. Зотунова/	_____ /Д.М. Гаевский/
М.П.	М.П.

Страница 3 из 5

Приложение
к Дополнительному соглашению № 1
от «» 2018 года

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

ПЕРЕЧЕНЬ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

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

В (Новом) земельных участков, расположенных в Сергиево-Посадском районе Московской области:

№	Кадастровый (или условный) номер	РВИ	Адрес	Площадь	Содержание ограничения в использовании или ограничения прав или обременения
1	2	3	4	5	6
1	50:05:0000118:12	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, северо-западная часть кадастрового квартала 50:05:0000118	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-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.139, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 3. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.75, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11862-ИМ/Д23 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. Семеновское, северо-восточная 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-ИМ/Д23 от 09.06.2011. 2. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 56.05.2.108, Приказ(ы) № 2-2020 от 29.05.2019.
3	50:05:0000203:2	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Сергиево-Посадский муниципальный район, с.п. Семеновское, в районе д. Новково, внутренняя 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. Семеновское, в районе д. Новково,	307 226	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-ИМ/Д23 от 09.06.2011.

Страница 2 из 5

№	Кадастровый (или условный) номер	РФН	Адрес	Площадь	Сведения о правах и ограничениях прав на обременения
1	2	3	4	5	6
		[illegible]	[illegible]		1. Первоочередное право на земельный участок, предусмотренное статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.105, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СП от 09.06.2011. 2. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.05.2.368, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СП от 09.06.2011.
3	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шаматовское, в районе д. Тарбеево, центральная часть кадастрового квартала 50:55:0020210	708 366	1. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.05.2.300, Доверенность № 2-1039 от 19.03.2015.
4	[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шаматовское, в р-не д. Чикин, восточная часть кадастрового квартала 50:55:0020210	759 208	1. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 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 25.01.2012. 2. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.00.2.182, Письмо Министерства экономического развития РФ № 11/8013-ОГ/СП от 09.06.2011. 3. Первоочередное право на земельный участок, предусмотренное статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.18, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 0,02 220 кВ Угольная Заря (Лаптевка) № б/а от 19.01.2012. 4. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 50.05.2.19, Карта(план) объекта землеустройства по описанию границ объекта землеустройства Охранная зона воздушной линии электропередачи 0,02 220 кВ Угольная Заря (Лаптевка) № б/а от 19.01.2012. 5. Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 36, 36.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 80.05.2.344, Доверенность № 77/2010 от 10.06.2015.
7	50:05:0020201:101	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Подольский муниципальный район, с.п. Шаматовское, в районе д. Самарово, юго-западная часть кадастрового квартала 50:05:0020201	207 000	1. 56.05.2.228, Доверенность № 77/2010 от 10.06.2015. 2. 56.05.2.344, Доверенность № 77/2010 от 10.06.2015.

Страница 6 из 8

№	Кадастровый (или условный) номер	РФН	Адрес	Площадь	Сведения о правах и ограничениях прав на 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-Подольский муниципальный район, с.п. Шаматовское, в районе д. Оленино, центральная часть кадастрового квартала 50:05:0020201	[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. Лазутина М.П.	Генеральный директор /Е.М. Гаевая М.П.

Страница 8 из 8

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. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля – рентный» (зарегистрировано Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746606085, ИНН 7705877538, 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 № 21-000-1-00972, предоставленную Банком России, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94136171), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства (зарегистрирован Межрайонной Федеральной налоговой службой по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317508000041122, ИНН 504223429738) Магомедов Алан Магомедсаламович (дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Нижнее Казанище р-на Дахадаевской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529189, выдан: ТП № 9 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 173), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-МАМ-ДА/18 аренды земельного участка от 20.04.2018 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. В связи с увеличением ставки налога на добавленную стоимость, Стороны пришли к соглашению установить с января 2019 года ежемесячную арендную плату в размере 1 016,66 руб. (Одна тысяча шестьдесят рублей 66 копеек), в том числе НДС (20%) – 169,44 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 оплачиваются Арендатором.

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

5. Подписи Сторон:

Арендодатель	Арендатор
Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Своя земля - рентный»	Индивидуальный предприниматель Глава крестьянского фермерского хозяйства Магомедов Алан Магомедсаламович
Место нахождения: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 20, строение 2 ОГРН 1147746606085 ИНН/КПП 7705877538/ 770101001 р/с 40701 810 096 100 000 048 в ПАО РОСБАНК к/с 30101 810 000 000 000 256 БИК 044525256	зарегистрирован Межрайонной Федеральной налоговой службой по г. Сергиеву Посаду Московской области, 09 ноября 2017 года, ОГРНИП 317508000041122, ИНН 504223429738, дата рождения: 29.08.1991г., место рождения: с. Нижнее Казанище р-на Дахадаевской АССР, паспорт гражданина РФ: 46 11 529189, выдан: ТП № 9 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 173
Генеральный директор Е.А. Лаутина	Магомедов А.М.

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

город Москва «09» 01 2019 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (свидетельство Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 10 января 2014 года, ОГРН 1147746006583, ИНН 7705877339, 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 № 1418-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лятутиной Евгении Александровны, действующего на основании устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Кирсанов Петр Григорьевич** (пол – мужской, дата рождения: 04.06.1960 года, место рождения: дер.Кирпичное Земетчинского р-на Пензенской обл., паспорт гражданина РФ: 46 09 735230, выдан Виноградовским ГОВД Воскресенского района Московской области, дата выдачи: 15.07.2005 года, код подразделения: 585-008, зарегистрирован по адресу: Московская область, Воскресенский район, мкр. 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 1 387,08 руб. (Одна тысяча триста 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 исполняются Арендатором.

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

5. Подписи Сторон:

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

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Произведена государственная регистрация	Дополнительного соглашения
Дата регистрации	25.01.2019
Номер регистрации	№29-[illegible]-50/001/2019-1
Государственный регистратор прав	Карпова С.В.

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

город Москва «22» 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 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, действующее на основании Правил доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 26 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94156171, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Долгачевой 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. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 133893, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 124), именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «Соглашение») к Договору № СЗР-ГДК-ДА/16 аренды земельного участка от 04.03.2016 г. (далее – «Договор») о нижеследующем:

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 1 703,29 руб. (Одна тысяча семьсот три рубля 29 копеек), в том числе НДС (20%) – 283,90 руб. (Двести восемьдесят три рубля 90 копеек).

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

4. Соглашение вступает в силу с момента его подписания Сторонами и подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимость (Росреестр). Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Соглашения 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 770101001 р/с № 40 701 810 506 430 000 040 в ПАО РОСБАНК к/с № 30 101 810 200 000 000 256, БИК 044525256	дата рождения: 02.07.1975 года, место рождения: гор. Загорск Московской области, паспорт гражданина РФ: 45 00 133893, выдан: ОВД «Лефортово» гор. Москвы, дата выдачи: 22.12.2000 года, код подразделения: 772-032, зарегистрирован по адресу: Московская область, Сергиево-Посадский район, д. Бор, д. 124
Генеральный директор Е.А. Долгачева	Д.К. Галаванов

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

город Москва

«[illegible]» мая 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «ТОВАРИЩЕСТВО ДОВЕРИТЕЛЬНОГО УПРАВЛЕНИЯ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Своя земля – рентный» (зарегистрирована Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве 30 января 2014 года, ОГРН 1147746096583, ИНН 7703877534, КПП 770301001, адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 18, 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 19 мая 2009 г. в реестре за № 1438-94136151), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лаптевой Евгении Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Гражданин Российской Федерации **Бояхин Юрий Станиславович** (дата рождения: 24.02.1978 года, место рождения: гор. Благовещенск Амурской области, паспорт: 45 01 042122, выдан: ОВД «Благовещенский» Амурской области 302 города Москвы, дата выдачи: 09.08.2001 года, код подразделения: 772-117, зарегистрирован по адресу: гор. Москва, ул. Спартаковская, д.2, кв. [illegible], именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды земельных участков (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет за плату, а Арендатор принимает во временное владение и пользование (аренду), следующие земельные участки (далее - Участки):

1.1.1. земельный участок общей площадью **30 285** 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 600 м по направлению на юго-запад от ориентира д.Мендино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 35, 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 23.07.2009 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 23.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/008/2009-686 (далее – Земельный участок №1);

1.1.2. земельный участок общей площадью **107 219** 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.Воронино, расположенного за пределами участка, адрес ориентира: Московская область, Воскресенский район. Участок 14, 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 23.07.2009 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 23.07.2009 года сделана запись регистрации № 50-50-49/008/2009-687 (далее – Земельный участок №2).

1.2. Участки предоставляются Арендатору для ведения сельскохозяйственного производства.

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

1.4. Арендодатель имеет все законные основания для заключения настоящего Договора. Заключение настоящего Договора, и выполнение Арендодателем своих обязательств перед Арендатором не противоречит и 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 арендованные Участки в субаренду, а также совершать иные действия, предусмотренные ст. 615 ГК РФ.

1.7. Приемлемым Арендатором использованием угодьями являются собственными 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 заявлению 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 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 правовую использованию, за исключением записи в свидетельстве о государственной регистрации прав собственности на Участки.

4. Срок договора

4.1. Срок настоящего Договора составляет 3 (Три) года с даты подписания Сторонами Акта приема-передачи Участков. По истечении указанного срока Договор может быть продлен по соглашению Сторон в порядке, предусмотренном п. 4.3 Договора.

4.2. Сторона-инициатор прекращения действия Договора обязана направить другой стороне письменное уведомление об этом не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до окончания 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 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 накопленными к дате его окончания.

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

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

5. Арендная плата

5.1. Ежемесячная арендная плата за Участки составляет 2 500,00 (Две тысячи пятьсот рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 381,36 (Триста восемьдесят один рубль 36 копеек), и включает в себя:

а) Арендную плату за Земельный участок №1, в размере 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек);

б) Арендную плату за Земельный участок №2, размером 1 250,00 (Одна тысяча двести пятьдесят рублей 00 копеек), в том числе НДС (18%) – 190,68 (Сто девяносто рублей 68 копеек).

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

5.1.2. Арендная плата за первый месяц аренды оплачивается на расчетный счет Арендодателя в течение 10 (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 в безналичном порядке в рублях Российской Федерации, путем перечисления денежных средств с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя в уплату платежей п.5.1.3. Договора.

5.4. Арендная плата начисляется с даты передачи Участков по Акту приема-передачи Участков и по дату возврата Участков Арендодателю по Акту возврата Участков.

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

6. Права и обязанности Сторон

6.1. Арендодатель имеет право:

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

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

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

6.1.4. в случае если в результате деятельности Арендатора качество Участков будет ухудшено, Арендодатель имеет право самостоятельно или с привлечением любых третьих лиц выполнить все необходимые работы по устранению причин ухудшения качества Участков и приведению Участков в нормальное состояние своих работ, произведенных Арендатором;

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

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

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

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

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

6.2. Арендодатель обязан:

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 десятая) процента от ежемесячной арендной платы за каждый день просрочки платежа. Указанная выплата в неустойка начинает действовать в случае и с момента предъявления требования кредитора Арендодателя.

8.3. Начисление неустоек и возмещение убытков не освобождает Сторону, нарушившую Договор, от дальнейшего обязательства по настоящему Договору.

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

8.5. Арендодатель не несет ответственности по корню Участков.

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 установленного штрафа и расходы, понесенные по его уплате.

8.7. В случае предъявления Арендатором штрафных санкций к Арендодателю, ущерба не покрывает осуществляется из собственных средств управляющей компании, осуществляющей доверительное управление ЗПИФ рентный «Своя земля – рентный».

9. Форс-мажорные обстоятельства

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

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

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

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

10. Согласие на обработку Арендодателем персональных данных

(в целях исполнения Федерального закона Российской Федерации от 27.07.2006г. № 152-ФЗ «О персональных данных» – далее «Закона»)

10.1. Настоящим Арендатор (именуемый) в дальнейшем по тексту раздела 10 настоящего Договора «Субъект персональных данных», подтверждает Арендодателю, в том числе действующему в качестве доверительного управляющего имеющих инвестиционных фондами, согласие на раскрытие и предоставление прав обработки, использования в хранении своих персональных данных, указанных в настоящем Согласии на обработку персональных данных (далее – «Согласие»), а также в случае заполнения Анкеты клиента (получателя), представителя клиента (выгодоприобретателя клиента (получателя)) – физического лица (далее – Анкета клиента/контрагента) - персональных данных, указанных в такой анкете.

10.2. Цели обработки персональных данных Субъекта персональных данных являются 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 (обновление, изменение), извлечение, использование, передачу (распространение, предоставление, доступ), обезличивание, блокирование, удаление, уничтожение персональных данных;

10.3.2. передавать информацию Субъекта персональных данных, имеющую режим конфиденциальной информации, лицам, которым Арендодатель обязан предоставлять информацию, связанную с деятельностью по доверительному управлению паевыми инвестиционными фондами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

10.4. Персональные данные Субъекта персональных данных как данные потенциального контрагента (представителя контрагента) Арендодателя, включают в себя: фамилию, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (паспортные данные), адрес Субъекта персональных данных, а также в случае заполнения Анкеты клиента/контрагента - персональные данные, указанные в такой анкете.

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

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

6.2.2. передать Участок в состоянии, пригодном для использования в соответствии с целями 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. В течение 10 (Десяти) календарных дней с даты подписания Акта приема-передачи Участков в надлежащего исполнения Арендатором обязательств, указанных в п. 5.2.2. в п.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 п.п. 1.2. настоящего Договора;

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

6.4. Арендатор обязан:

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

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

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

6.4.4. соблюдать земельные, экологические и другие специальные нормы, установленные на Участках;

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

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

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

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

- копию паспорта гражданина Российской Федерации Арендатора;
- оригинал платежного поручения (с отметкой банка) об оплате государственной пошлины за регистрационные действия;
- доверенность на право осуществления от имени Арендатора действий, необходимых для осуществления государственной регистрации настоящего Договора – 1 (Один) экземпляр и 1 (Один) экземпляр нотариально заверенной копии данного документа, либо присутствие уполномоченного представителя Арендатора в 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 30 (Тридцать) календарных дней с даты получения от него соответствующего требования, все его расходы, связанные с неполным 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.

7. Изменение и прекращение Договора

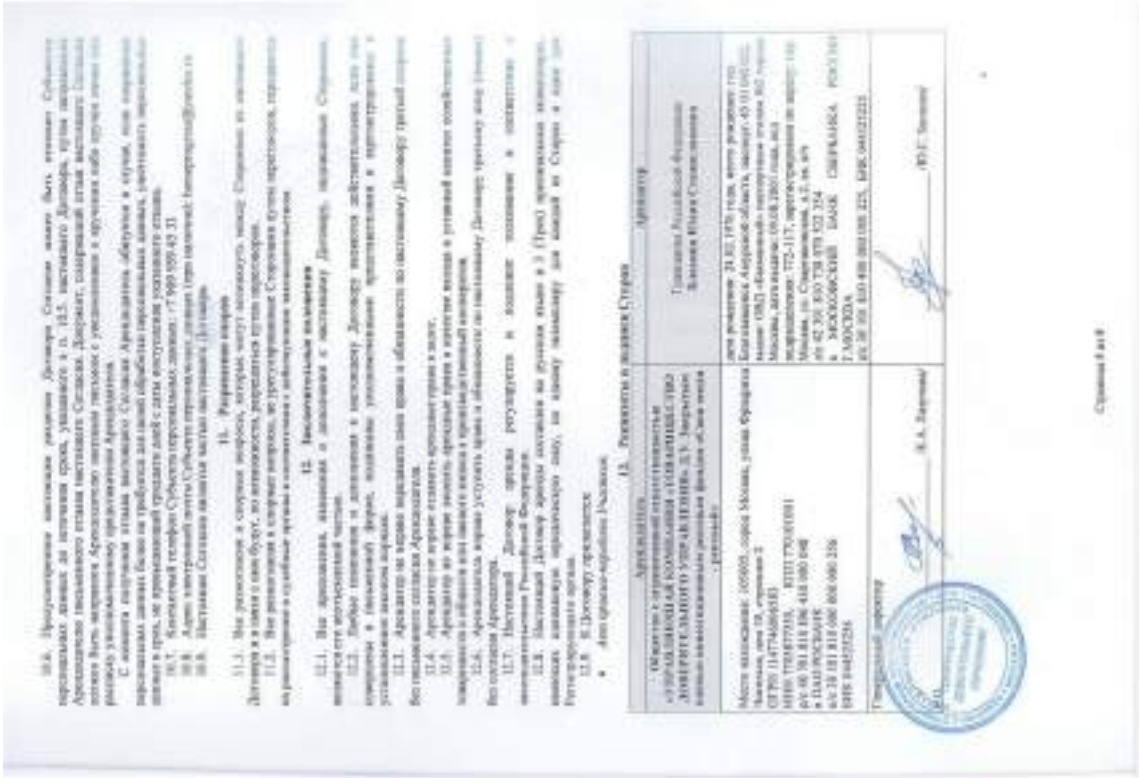
7.1. Договор прекращается по истечении срока, установленного в п. 4.1 Договора, если по соглашению Сторон не выразили желание продлить срок Договора.

7.2. Расторжение/изменение Договора оформляется письменно путем заключения соглашения, включающего основания расторжения/изменения Договора. Стороны обязаны обратиться в Регистрирующий орган с целью государственной регистрации указанного соглашения в течение 30 (Тридцать) 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 Арендатора 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 ухудшение, загрязнение, порчу или уничтожение плодородного слоя почвы;
- Без согласия Арендодателя сдал Участки в субаренду.

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



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 18 января 2014 года, ОГРН 1147746067432, ИНН 7703817724, КПП 770301001, адрес юридического положения: почтовый действующего исполнительного органа: 105005, город Москва, улица Фридриха Энгельса, дом 23, строение 2, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 26 июня 2014 года № 21-000-1-00072, предоставленную Банком России, действующее на основании Приказа генерального директора Корпорации развития фондов «Своя земля - рентный», зарегистрированных ФСФР России 28 мая 2009 г. в реестре за № 0136-94755-51-[illegible], именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Лукуновой Наталии Александровны, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «МАРЬИНО», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Галимского Аркадия 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 (условный) номер	РЖЕ	Адрес	Площадь
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Аленино, юго-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, юго-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, юго-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, юго-восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Чижово, северо-западная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, центральная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Сохнино, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Бояково, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Тарусский муниципальный район, в р-не д. Бояково, восточная часть кадастрового квартала [illegible]	[illegible]

Кадастровый (или условный) номер	РФИ	Адрес	Площадь
[illegible]	Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства	Московская область, Серпухов-Поповский муниципальный район, в р-не д. Ивановка, [illegible]	[illegible]