



ДОГОВОР АРЕНДЫ № А/13/82  
(земельного участка)

г. Балашиха, Московская область

« 18 » сентября 2013 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шихова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящий Договор (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему Договору Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее – «земельный участок»), состоящий из следующих земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 2Б:

1. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:58, общей площадью 13 076 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:80, общей площадью 25 720 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:81, общей площадью 24 457 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:82, общей площадью 14 046 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:82, общей площадью 29 718 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
6. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:85, общей площадью 18 923 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

7. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:85, общей площадью 25 711 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
8. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:87, общей площадью 18 321 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
9. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:87, общей площадью 20 971 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
10. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:88, общей площадью 16 081 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

1.2. Земельный участок принадлежит Продавцу на праве собственности, что подтверждается:

- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/066/2012-428 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379970, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070201, дата выдачи 10.09.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/066/2012-425 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379974, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 066650, дата выдачи 07.09.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-033 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379969, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070244, дата выдачи 07.09.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-021 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379966, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070240, дата выдачи 11.09.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-118 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379965, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070208, дата выдачи 10.09.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/132/2012-030 от 20.12.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379973, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 617811, дата выдачи 20.12.2012);
- записью в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/066/2012-427 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379971, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации,

кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 066648, дата выдачи 07.09.2012);

- запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-026 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379967, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070239, дата выдачи 11.09.2012);

- запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-070 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379968, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070202, дата выдачи 10.09.2012);

- запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 50-50-15/078/2012-015 от 07.09.2012 г., Свидетельство серии 50-АЕ №379972, выдано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской обл. 02.10.2013 г. (повторное, взамен свидетельства: серия 50-АД № 070195, дата выдачи 10.09.2012).

1.3. Общая площадь земельного участка составляет 207 024 кв.м.

1.4. Передача земельного участка осуществляется на основании двустороннего акта приема-передачи.

1.5. Земельный участок предоставляется для целей проектирования и строительства жилищного комплекса с объектами инфраструктуры.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Земельный участок передается Арендодателем Арендатору во временное владение и пользование сроком на 7 (семь) лет с даты подписания акта приема-передачи.

2.2. Земельный участок считается переданным Арендодателем в аренду Арендатору с даты, указанной в п.2.1 настоящего Договора.

2.3. Договор вступает в силу с даты его государственной регистрации в регистрирующем органе в порядке, установленном действующим законодательством РФ, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

## 3. РАЗМЕР И УСЛОВИЯ ВНЕСЕНИЯ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ

3.1. Арендная плата за земельный участок вносится Арендатором в порядке и на условиях, определенных в настоящем Договоре.

Размер арендной платы без учета НДС за земельный участок не может превышать расходы Арендодателя по уплате земельного налога более чем на 3 (три) %.

Сумма ежемесячной арендной платы за земельный участок составляет \_\_\_\_\_ рублей, в том числе НДС 18%.

В случае, если по итогам 2013 года, сумма арендной платы без учета НДС, перечисленной Арендатором за пользование Участком превысит расходы Арендодателя по уплате земельного налога более чем на 3 (три) %, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение об уменьшении ставки арендной платы. Арендодатель обязуется перечислить Арендатору излишки уплаченной им арендной платы в течение 10 рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения.

В случае, если по итогам 2013 года, сумма земельного налога, уплаченного Арендодателем превысит сумму арендных платежей без учета НДС, перечисленных Арендатором, Стороны обязуются заключить дополнительное соглашение об увеличении ставки арендной платы. Арендатор обязуется перечислить Арендодателю недостающую сумму арендной платы в течение 10 рабочих дней с момента подписания дополнительного соглашения.

При этом при произведении перерасчета размер ежемесячной арендной платы, без учета НДС, для каждого из земельных участков, указанных в п. 1.1. настоящего Договора, рассчитывается как 1/12 от увеличенного на 3% (Три процента) размера земельного налога на соответствующий земельный участок.

3.2. Арендная плата начисляется с даты, указанной в пункте 2.1. настоящего Договора.

3.3. Арендная плата вносится ежеквартально безналичным перечислением денежных средств на расчетный счет Арендодателя, указанный в п.8. Договора, на основании счета Арендодателя.

#### 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок в целях реализации проекта строительства многоэтажного жилого комплекса, а также объектов инфраструктуры.

4.1.2. Заключать сделки о передаче земельного участка (или его части) третьим лицам в субаренду, получив предварительное письменное согласие Арендодателя.

4.1.3. Арендатор обладает правами, предусмотренными законами Российской Федерации, Московской области и настоящим Договором.

4.1.4. По окончании срока Договора при прочих равных условиях имеет преимущественное право на заключение договора аренды на новый срок.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Своевременно вносить арендную плату в соответствии с условиями настоящего Договора.

4.2.2. Пользоваться земельным участком, передаваемым по настоящему Договору, в соответствии с условиями настоящего Договора, целевым назначением земельного участка, требованиями, предъявляемыми к группе земель, к которым относится арендуемый земельный участок, своими уставными целями и задачами, действующим законодательством Российской Федерации и Московской области.

4.2.3. Принять у Арендодателя земельный участок по передаточному акту.

4.2.4. По истечении срока Договора вернуть земельный участок Арендодателю в течение 10 (десяти) календарных дней в состоянии, пригодном для его дальнейшего целевого использования.

4.2.5. Не допускать действий, приводящих к ухудшению качественных характеристик арендуемого земельного участка, экологической обстановки местности.

4.2.6. Выполнять условия эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог, проездов и не препятствовать их ремонту и обслуживанию.

4.2.7. В случае изменения адреса или иных реквизитов в недельный срок направить Арендодателю письменное уведомление об этом.

4.2.8. Обеспечить Арендодателю, органам государственного контроля свободный доступ на земельный участок.

4.2.9. Получать предварительное письменное согласие Арендодателя перед заключением договора о передаче земельного участка (или его части) в субаренду другим юридическим и физическим лицам.

4.3. Арендодатель имеет право:

4.3.1. Пересматривать величину арендной платы не более одного раза в год пропорционально изменению в установленном законом порядке ставки земельного налога. Изменения арендной платы оформляются дополнительным соглашением Сторон, являющимся неотъемлемой частью настоящего Договора.

4.3.2. Осуществлять контроль за использованием и охраной земель Арендатором.

4.3.3. Требовать досрочного расторжения настоящего Договора при использовании земельного участка способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 2 (два) квартала.

4.3.4. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земельного участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора.

4.4. Арендодатель обязуется:

4.4.1. Передать земельный участок по передаточному акту.

4.4.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора и действующему законодательству.

4.4.3. Своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора в случаях указанных в п.4.3.1. настоящего Договора.

## 5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение настоящего Договора стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором, законодательством Российской Федерации.

## 6. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА

6.1. Изменения и дополнения к условиям настоящего Договора аренды действительны при условии, что они оформлены надлежащим образом в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон по настоящему Договору в форме изменений и дополнений к настоящему Договору, которые будут являться его неотъемлемой частью и подлежать государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. В случае отказа или уклонения Стороны от подписания изменений и дополнений к настоящему Договору спор рассматривается в порядке, действующим законодательством.

## 7. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

7.1. О форс - мажорных обстоятельствах каждая из Сторон обязана немедленно в письменной форме известить другую Сторону по настоящему Договору. При продолжительности форс - мажорных обстоятельств свыше 6 (шесть) месяцев или при не устранении последствий этих обстоятельств в течение 6 (шесть) месяцев Стороны должны встретиться для выработки взаимоприемлемого решения, связанного с продолжением настоящего Договора.

7.2. Стороны будут стремиться к разрешению всех возможных споров и разногласий, которые могут возникнуть по Договору или в связи с ним, путем переговоров.

7.3. Споры, не урегулированные путем переговоров, передаются на рассмотрение Арбитражного суда Московской области в порядке, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации.

7.4. Претензионный порядок урегулирования споров обязателен для Сторон. Срок ответа на письменную претензию составляет не более 10 рабочих дней с даты ее получения.

7.5. Настоящий Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в установленном законодательством РФ порядке, и распространяет свое действие на отношения Сторон, возникшие с даты подписания акта приема-передачи земельного участка.

7.6. Настоящим Арендатор подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора, он не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по настоящему Договору не будет являться владельцем инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент». Кроме того, на момент заключения настоящего Договора Арендатор не является и гарантирует, что до полного исполнения обязательств по Договору, не будет являться участником ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент», основным и преобладающим хозяйственным обществом участника, дочерним и зависимым обществом ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент».

7.7. Настоящий Договор составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для регистрирующего органа.

7.8. К Договору прилагаются:

- Акт приема - передачи земельного участка.

**8. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»

ИНН 7707620354, КПП 775001001

Местонахождение: 127051, г. Москва,  
Крапивенский пер., д. 3, стр. 1

Зарегистрировано 9 марта 2007 года в  
Межрайонной инспекции Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве за  
единым государственным регистрационным  
номером 1037843008323, свидетельство о  
государственной регистрации юридического  
лица серия 77 № 009054668, р/с  
40701810092000540428

в ГПБ (ОАО) г. Москва

к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Гранель Девелопмент»

ИНН 7724758842 / КПП 771001001,  
ОГРН 1107746704757 ОКПО 67981415

Местонахождение: 125009, г. Москва,  
ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1,

тел./факс (495) 980-03-80

Адрес для направления почтовой  
корреспонденции: 125009, г. Москва,

ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1,

р/с 407 0281 030 0000 200243

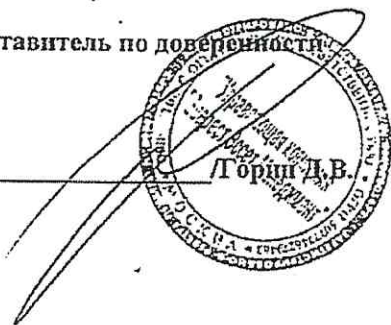
в КБ "НС БАНК" (ЗАО) г. Москва

БИК 044 579 158

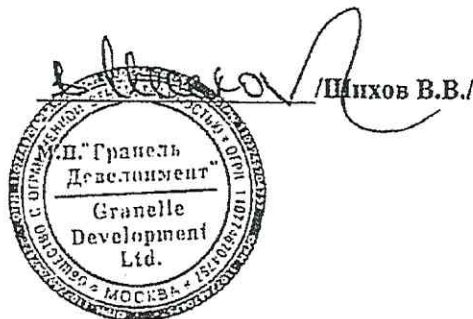
к/с 301 0181 080 0000 000158

Представитель по доверенности

М.П.



Генеральный директор



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

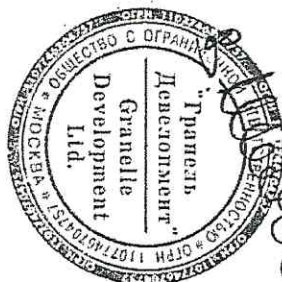
Номер регистрационного результата \_\_\_\_\_

Произведена государственная регистрация \_\_\_\_\_

Дата регистрации 27 ИЮН 2014 *А.В.Ива*

Номер регистрации \_\_\_\_\_

Регистратор \_\_\_\_\_



Принято, проинформировано, скреплено  
 6 *И.И.И* лист 2/3

Исполнитель \_\_\_\_\_

Техническая служба \_\_\_\_\_

Юридическая служба *А.В.Ива*

Финансовая служба \_\_\_\_\_

Служба безопасности \_\_\_\_\_

Исполнительный директор \_\_\_\_\_

Руководитель по ПДР \_\_\_\_\_

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №1 К  
ДОГОВОРУ АРЕНДЫ № А/13/82 ОТ 18.12.2013 г.  
(земельного участка)**

г.Балашиха, Московская область

«10» апреля 2014 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шихова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны» заключили настоящее дополнительное соглашение №1 (далее – Соглашение) к договору аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12. 2013 года (далее по тексту – «Договор») о нижеследующем:

1. Настоящим Стороны пришли к соглашению дополнить статью 1. Договора пунктом 1.6 следующего содержания:

«В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040404:58 установлено ограничение (обременение): запись от 24.07.2009 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации 50-50-15/045/2009-301,

281 кв.м.- Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасс электрокабеля),

351 кв.м. - Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасс электрокабеля),

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040602:80 установлено ограничение (обременение): запись от 22.05.2008 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации 50-50-15/023/2008-420,

7600 кв.м.- Особый режим использования земли. Водоохранная зона; территориальная зона :50-15-1-13.03-001.

610 кв.м. - Особый режим использования земли. Территория памятника археологии; Территориальная зона 50-15-1-02.01-013.

4025 кв.м. - Особый режим использования земли. Охранная зона. Территориальная зона 50-15-1-10.02-005.

470 кв.м. - Особый режим использования земли. Охранная зона. Территориальная зона 50-15-1-10.10-017.

185 кв.м. - Особый режим использования земли. Охранная зона. Территориальная зона 50-15-1-10.10-017.

263 кв.м. - Особый режим использования земли. Охранная зона. Территориальная зона 50-15-1-10.13-025.



В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040602:81,  
установлено ограничение (обременение): запись от 18.06.2008 г в Едином  
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №  
регистрации 50-50-15/026/2008-328

Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасса водопровода) – участок под  
литерой «1» площадью 356 кв.м.;

Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасса электрокабеля) - участок под  
литерой «2» площадью 160 кв.м.;

Доступ представителей ООО «Амтекс» к блокированному зданию для его  
обслуживания и ремонта общих стен.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040404:82,  
установлено ограничение (обременение): запись от 18.06.2008 г. в Едином  
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации  
50-50-15/029/2008-280,

1572 кв.м.- Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасса водопровода),

93 кв.м. - Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасса  
электрокабеля).

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040602:82,  
установлено ограничение (обременение): запись от 22.05.2008 г. в Едином  
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №  
регистрации 50-50-15/022/2008-445,

2745 кв.м. - Особый режим использования земли. Водоохранная зона;  
Территориальная зона :50-15-1-13.03-001.

5540 кв.м. - Особый режим использования земли. Охранная зона;  
Территориальная зона :50-15-1-10.02-005.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040404:85,  
установлено ограничение (обременение): запись от 10.10.2012 г. в Едином  
государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним №  
регистрации 50-50-15/078/2012-097,

Занята объектом недвижимости : теплица -499 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -499 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -499 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Занята объектом недвижимости : теплица -498 кв.м.,

Доступ представителей ООО «Хема» к блокированному зданию для его  
обслуживания и ремонта общих стен -весь.

Сохранность, использование и беспрепятственный доступ к существующим  
инженерным коммуникациям представителей специализированных организаций для  
ремонта и эксплуатации –весь.

Охранная зона трассы водопровода - 823 кв.м.;

Охранная зона трассы электрокабеля – 430 кв.м.

Охранная зона трассы электрокабеля – 235 кв.м.

Охранная зона воздушной линии эл.передач– 7248 кв.м.

Охранная зона воздушной линии эл.передач–303 кв.м.

Водоохранная зона р. Пехорка (100 м)- 7673 кв.м.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040602:85,  
установлено ограничение (обременение): запись от 19.08.2009 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации 50-50-15/049/2009-040,

310 кв.м. - Охранная зона электрокабеля.

4790 кв.м. - Охранная зона недвижимых памятников истории и культуры;

1480м. - Водоохранная зона.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040404:87,  
установлено ограничение (обременение): запись от 18.06.2008 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации 50-50-15/026/2008-326:

Водоохранная зона р. Пехорка- участок в литерях «А-Г-Д-Е-Ж-И-К» площадью 14620 кв.м., на территории запрещается проводить любые строительные-хозяйственные работы и работы по защите территории от затопления и подтопления, устройство подпорных стенок и сопутствующие работы по инженерной подготовке территории без утвержденной в установленном порядке проектной документации;

Охранная зона памятника археологии (Селища Балашиха -5,6,7; бывший пруд на р. Пехорка) – участок в литерях «Б-В-И-К», площадь. 5035 кв.м.;

Охранная зона трасс инженерных коммуникаций – участки под литерами «1» и «3» площадью 11 кв.м. и 6 кв.м.;

Охранная зона трасс инженерных коммуникаций – участки под литерами «2» и «4» площадью 22 кв.м. и 24 кв.м

Доступ представителей ООО «Элетек» к блокированному зданию для его обслуживания и ремонта общих стен.

В отношении Земельного участка с кадастровым номером 50:15:0040602:87,  
установлено ограничение (обременение): запись от 18.06.2008 г. в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № регистрации 50-50-15/026/2008-331:

Охранная зона трасс инженерных коммуникаций (трасса электрокабеля) – участок под литерой «1» площадью 14 кв.м.».

2. За исключением изменений, специально предусмотренных настоящим Соглашением, Договор продолжает действовать в полном объеме в соответствии с положениями Договора на дату настоящего Соглашения, и ничто в настоящем Соглашении не должно толковаться как отказ от обязательств или изменение существующих прав по Договору, за исключением тех случаев, когда такие права специально изменены настоящим Соглашением.

3. С даты заключения настоящего Соглашения, все ссылки на Договор в Договоре или в любом другом связанном с ним документе, считаются ссылками на Договор с изменениями, предусмотренными настоящим Соглашением.

4. Все термины, указанные в настоящем Соглашении, которые не определены в настоящем Соглашении, имеют значение, данное им в Договоре.

5. Настоящее дополнительное соглашение составлено в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для регистрирующего органа.

**3. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:**

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»

ИНН 7707620354, КПП 775001001

Местонахождение: 127051, г. Москва,  
Крапивенский пер., д. 3, стр. 1

Зарегистрировано 9 марта 2007 года в  
Межрайонной инспекции Федеральной  
налоговой службы № 46 по г. Москве за  
единым государственным регистрационным  
номером 1037843008323, свидетельство о  
государственной регистрации юридического  
лица серия 77 № 009054668, р/с  
40701810092000540428

в ГПБ (ОАО) г. Москва  
к/с 30101810200000000823, БИК 044525823

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Гранель Девелопмент»

ИНН 7724758842 / КПП 771001001,  
ОГРН 1107746704757 ОКПО 67981415

Местонахождение: 125009, г. Москва,  
ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1,  
тел./факс (495) 980-03-80 Адрес для  
направления почтовой корреспонденции:  
125009, г. Москва,

ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1,  
тел./факс (495) 980-03-80

р/с 407 0281 030 0000 200243

в КБ "НС БАНК" (ЗАО) г. Москва

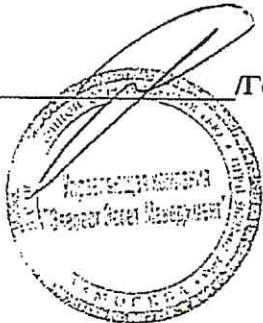
БИК 044 579 158

к/с 301 0181 080 0000 000158

**Представитель по доверенности**

**Генеральный директор**

М.П.



/Горин Д.В./

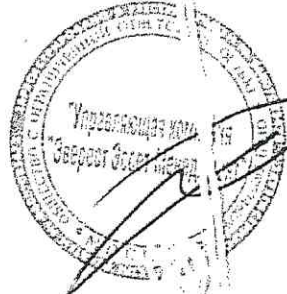


/Шихов В.В./

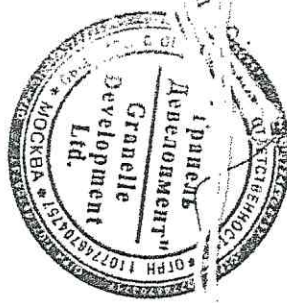


Пронумеровано и скреплено  
Печатью на (десяти) листах.  
Шихов В.В.

Горин Д.В.



Пронумеровано, пронумеровано, скреплено  
4 Печатью ) листа



**АКТ**  
**приема-передачи земельного участка**  
(к Договору аренды земельного участка № А/13/82 от 18 декабря 2013 г.)

г. Балашиха, Московская обл.

«18» декабря 2013 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент»** (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012 г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. **Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный»** под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за № 2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Горина Дениса Васильевича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 10.01.2013 года нотариусом города Москвы Евдокимовой М.И., зарегистрированной в реестре за № 1Д-5, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент»**, именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шихова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», во исполнение Договора аренды земельного участка № А/13/82 от 18.12.2013 г. (далее – «Договор») составили настоящий акт приема - передачи (далее по тексту – «Акт») о нижеследующем:

Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду земельный участок (далее – «земельный участок»), состоящий из следующих земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 2Б:

1. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:58, общей площадью 13 076 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
2. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:80, общей площадью 25 720 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
3. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:81, общей площадью 24 457 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
4. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:82, общей площадью 14 046 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
5. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:82, общей площадью 29 718 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

6. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:85, общей площадью 18 923 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

7. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:85, общей площадью 25 711 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

8. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:87, общей площадью 18 321 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

9. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:87, общей площадью 20 971 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

10. Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:88, общей площадью 16 081 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

2. Состояние земельного участка соответствует условиям Договора.

3. Подписанием настоящего Акта приема-передачи Стороны подтверждают факт исполнения Арендодателем обязанности по передаче земельного участка Арендатору.

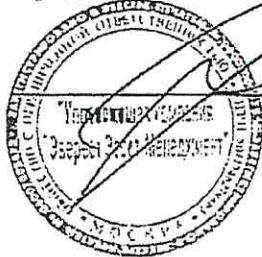
4. Настоящий Акт приема-передачи составлен в трех экземплярах - по одному экземпляру для каждой из Сторон, один экземпляр - для регистрирующего органа.

5. Подписи и реквизиты Сторон:

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент» Д.У.  
ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»

Представитель по доверенности



/Горин Д.В./

**АРЕНДАТОР:**

ООО «Гранель Девелопмент»

Генеральный директор



/Шихов В.В./

**Дополнительное соглашение №2  
о передаче прав и обязанностей  
к Договору аренды №А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013г.**

г. Балашиха, Московская область

*И.И. Ибрагимов* 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. №21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкамановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Даньшиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шихова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Муратова Рустама Хамитовича, действующего на основании Устава, с третьей стороны, вместе именуемые Стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – соглашение) о нижеследующем:

1. По настоящему соглашению Арендатор с согласия Арендодателя передает, а Новый арендатор принимает в полном объеме права и обязанности, предусмотренные договором аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013г. (далее по тексту – Договор аренды) на земельный участок (далее – «земельный участок»), состоящий из следующих земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 2Б:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:58, общей площадью 13 076 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:80, общей площадью 25 720 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:81, общей площадью 24 457 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:82, общей площадью 14 046 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:82, общей площадью 29 718 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:85, общей площадью 18 923 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:85, общей площадью 25 711 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:87, общей площадью 18 321 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:87, общей площадью 20 971 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:88, общей площадью 16 081 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

заключенным между Арендатором и Арендодателем, в редакции Дополнительного соглашения №1 от 10.04.2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.06.2014 г. за № 50-50-15/061/2014-115.

2. Права и обязанности, предусмотренные п. 1 соглашения, передаются в объеме и на условиях, существующих в момент заключения настоящего соглашения.

3. Новый арендатор обязуется уплатить Арендатору за переуступку прав и обязанностей денежную сумму в размере \_\_\_\_\_ рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%.

4. Арендатор передает имеющиеся у него права и обязанности по Договору аренды на основании подписываемого сторонами передаточного акта.

5. Арендатор гарантирует, что на момент передачи прав по Договору аренды, участок не обременен правами третьих лиц, третьи лица не имеют преимущественного права его покупки, его права или права Арендодателя на участок не оспариваются, он под арестом не находится, Арендатору ничего не известно о возможности изменения назначения использования участка, о возможности изъятия участка для государственных, муниципальных или публичных нужд, права по Договору аренды не заложены, не уступлены третьим лицам и не обременены иным способом, за исключением ограничения и обременения, указанных в пункте 1.6. Договора аренды.

6. Подписанием настоящего соглашения Арендодатель выражает свое согласие на передачу прав и обязанностей Арендатором и Новому арендатору на условиях настоящего соглашения.

7. Арендатор обязан в день подписания настоящего соглашения передать Новому арендатору все необходимые документы, удостоверяющие его права, а именно:

- Договор аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013 г. со всеми приложениями, дополнительными соглашениями и другими документами, являющимися его неотъемлемой частью;
- иные документы, имеющиеся у Арендатора и относящиеся к договору, по которому происходит передача прав и обязанностей.

Арендатор также обязан сообщить Новому арендатору все иные сведения, имеющие значение для осуществления Новым арендатором своих прав арендатора по указанным договорам требования.

8. Арендатор несет ответственность за достоверность передаваемых в соответствии с настоящим договором документов и гарантирует наличие и передачу всех уступленных Новому арендатору прав и обязанностей.

9. Арендатор обязуется погасить задолженность по арендной плате, образовавшуюся перед Арендодателем на дату подписания настоящего соглашения не позднее 2-х (Двух) недель с даты государственной регистрации настоящего соглашения.

После передачи прав и обязанностей от Арендатора к Новому арендатору размер арендной платы и порядок ее внесения сохраняются на условиях, предусмотренных Договором аренды.

10. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего соглашения, Стороны несут в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

11. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему соглашению, обязана возместить другой Стороне причиненные таким неисполнением убытки.

12. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от передачи прав аренды и/или от государственной регистрации соглашения должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой передачи и/или государственной регистрацией.

13. Взыскание неустоек и возмещение убытков не освобождают Сторону, нарушившую условия соглашения, от исполнения обязательств в натуре.

14. В случаях, не предусмотренных настоящим соглашением, имущественная ответственность определяется в соответствии с действующим законодательством РФ.

15. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему соглашению, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непреодолимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).

16. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему соглашению одной из Сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее 7 (семи) календарных дней с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок



выполнения обязательств по настоящему соглашению переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

17. Взаимоотношения Сторон возникают с момента подписания настоящего соглашения. Настоящее соглашение вступает в законную силу с момента его государственной регистрации в органе регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

18. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте данного соглашения, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства РФ.

19. При не урегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством РФ.

20. Соглашение составлено в четырех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, из которых один находится у Арендатора, второй - у Нового арендатора, а третий - у Арендодателя, четвертый - для регистрирующего органа.

## 21. ПОДПИСИ И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

### АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости

«Сельскохозяйственный»

ИНН 7707620354, КПП 775001001,

Местонахождение: 119270, город Москва,

Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4,

этаж 4, комн. № 193 зарегистрировано 9 марта 2007 года

в Межрайонной инспекции Федеральной

налоговой службы №46 по г. Москве за

основным государственным регистрационным

номером 5077746279463, свидетельство

о государственной регистрации юридического

лица серия 77 № 009054668,

р/с 40701810092000000428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва

Представитель по доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года

Даньиной Е.А., временно исполняющей обязанности

нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю.,

зарегистрирован в реестре № 3-1385

Калкманова Т.А./

### АРЕНДАТОР:

ООО «Гранель Девелопмент»

Местонахождение: 143905, Московская область,

город Балашиха, Балашихинское шоссе, дом 20,

помещение 361,

тел./факс (495) 980-03-80

Почт. адрес: 125009, г. Москва,

ул. Тверская, д. 22/2, корп. 1,

ИНН 7724758842, КПП 500101001,

ОГРН 1107746704757 ОКПО 67981415,

Р/с 407028103000000200243 в АО КБ «НС Банк»

БИК 044525158,

к/с 30101810945250000158

### НОВЫЙ АРЕНДАТОР:

ООО «Гранель»

Местонахождение: 141068, Московская обл., г.

Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн.

4. тел:

Почт. адрес: 141068, Московская обл., г.

Королев, ул. Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн.

4.

ИНН 5018161287, КПП 501801001,

ОГРН 1145018000467

Р/с 40702810038000067216

в ПАО Сбербанк Московский банк

Дополнительный офис № 01670 г. Москва

БИК 044525225

к/с 30101810400000000225

тел/факс: (499) 750-14-14

Генеральный директор

«Гранель Девелопмент»  
Иванов В.В./  
М.П.

Генеральный директор

«Гранель»  
Муратов Р.Х.



**АКТ**  
приема - передачи к  
Дополнительному соглашению №2 от «02» ноября 2016г.  
к Договору аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013г.  
о передаче прав и обязанностей

г. Балашиха, Московская область

«02» ноября 2016 г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. №21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированные ФСФР России 06 декабря 2011 года за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Калкмановой Линары Альфаридовны, действующей на основании Доверенности, удостоверенной 25.06.2015 года Данышиной О.И., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 3-1385, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель Девелопмент», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Шихова Вячеслава Владимировича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», именуемое в дальнейшем «Новый арендатор», в лице Генерального директора Муратова Рустама Хамитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, вместе именуемые, Стороны, заключили настоящий Акт (далее «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Дополнительного соглашения №2 к договору аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013г. о передаче прав и обязанностей Арендатор с согласия Арендодателя передал, а Новый арендатор принял:

В полном объеме права и обязанности Арендатора по договору аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013 г., заключенному между Арендатором и Арендодателем, в редакции Дополнительного соглашения №1 от 10.04.2014 г., зарегистрированного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.06.2014 г. за № 50-50-15/061/2014-115, на земельный участок (далее – «земельный участок»), состоящий из следующих земельных участков, расположенных по адресу: Московская область, г. Балашиха, ул. Трубецкая, д. 2Б:

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:58, общей площадью 13 076 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:80, общей площадью 25 720 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:81, общей площадью 24 457 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:82, общей площадью 14 046 кв. м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:82, общей площадью 29 718 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;

- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:85, общей площадью 18 923 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:85, общей площадью 25 711 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040404:87, общей площадью 18 321 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:87, общей площадью 20 971 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства»;
- Земельный участок с кадастровым номером 50:15:0040602:88, общей площадью 16 081 кв.м., категории «земли населенных пунктов», с разрешенным видом использования «для жилищного строительства».

2. Стороны претензий друг к другу не имеют.

3. Настоящий Акт является неотъемлемой частью Дополнительного соглашения №2 к договору аренды № А/13/82 (земельного участка) от 18.12.2013г. о передаче прав и обязанностей

**АРЕНДОДАТЕЛЬ:**

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный»

ИНН 7707620354, КПП 775001001,  
 Местонахождение: 119270, город Москва,  
 Лужницкая набережная, дом 2/4, строение 4,  
 этаж 4, комн. № 193 зарегистрировано 9 марта 2007 года  
 в Межрайонной инспекции Федеральной  
 налоговой службы №46 по г. Москве за  
 основным государственным регистрационным  
 номером 5077746279463, свидетельство  
 о государственной регистрации юридического  
 лица серия 77 № 009054668,  
 р/с 40701810092000540428 в Банке ГПБ (АО) г. Москва

Представитель по доверенности,  
 удостоверенной № 06.2015 года  
 Данышиной О.С., временно исполняющей обязанности  
 нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю.,  
 зарегистрированной в реестре № 3-1385

/ Калкаманова Л.А./

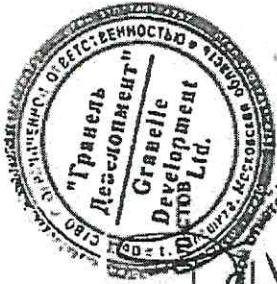
**АРЕНДАТОР:**  
 ООО «Гранель Девелопмент»

Генеральный директор  
 "Гранель"  
 Девелопмент  
 Granelle  
 Development  
 Ltd.  
 Вихов В.В./  
 М.П.

**НОВЫЙ АРЕНДАТОР:**  
 ООО «Гранель»

Генеральный директор  
 "Гранель"  
 Муратов Р.Х./  
 П.

Прошито и пронумеровано



5 (1) 12.12  
[Signature]



**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ №3**  
к Договору аренды (земельного участка) № А/13/82 от 18.12.2013г.

Московская область,  
г. Балашиха

«06» февраля 2018г.

Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (зарегистрировано 9 марта 2007 года в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве за основным государственным регистрационным номером 5077746279463, свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 77 № 009054668, ИНН 7707620354, КПП 775050001, местонахождение: 119270, город Москва, Лужнецкая набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4; лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 08.06.2012г. № 21-000-1-00878, предоставленная Федеральной службой по финансовым рынкам) Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» (Правила доверительного управления ЗПИФ недвижимости «Сельскохозяйственный», зарегистрированный ФСФР России 06.12.2011г. за №2271), именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Малинина Романа Павловича, действующего на основании Доверенности, удостоверенной 30.11.2017 года Мальцевой А.В., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Гончарова Ф.Ю., зарегистрированной в реестре за № 4-3069, с одной Стороны,

Общество с ограниченной ответственностью «Гранель», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице Генерального директора Муратова Рустама Хамитовича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», заключили настоящее Дополнительное соглашение № 3 (далее – «Дополнительное соглашение») к Договору аренды (земельного участка) № А/13/82 от 18.12.2013г., зарегистрированному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 27.06.2014г. № 50-50-15/061/2014-115 (далее – «Договор»), о нижеследующем:

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

«1.1. По настоящему Договору Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду следующие земельные участки, именуемые в совокупности в дальнейшем «Земельный участок» или «Участок»:

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования; кадастровый номер: 50:15:0000000:151005, площадью 33 838 +/- 64 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0000000:151005-50/015/2018-13 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер: 50:15:0000000:151006, площадью 17 797 +/- 47 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0000000:151006-50/015/2018-11 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер: 50:15:0000000:151007, площадью 30 010 +/- 61 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0000000:151007-50/015/2018-9 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: магазины; кадастровый номер: 50:15:0000000:151009, площадью 643 +/- 9 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0000000:151009-50/015/2018-4 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: объекты гаражного строительства; кадастровый номер: 50:15:0040404:265, площадью 9 268 +/- 34 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040404:265-50/015/2018-5 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: коммунальное обслуживание; кадастровый номер: 50:15:0040404:266, площадью 7 115 +/- 30 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040404:266-50/015/2018-5 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); кадастровый номер: 50:15:0040404:267, площадью 7 716 +/- 31 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040404:267-50/015/2018-6 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоэтажная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер: 50:15:0040602:300, площадью 26 710 +/- 57 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:300-50/015/2018-7 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер: 50:15:0040602:301, площадью 23 458 +/- 54 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:301-50/015/2018-4 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); кадастровый номер: 50:15:0040602:302, площадью 10 281 +/- 35 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:302-50/015/2018-6 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: многоквартирная жилая застройка (высотная застройка); кадастровый номер: 50:15:0040602:303, площадью 34 695 +/- 65 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:303-50/015/2018-1 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)); кадастровый номер: 50:15:0040602:304, площадью 4 283 +/- 23 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:304-50/015/2018-4 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: земельные участки (территории) общего пользования; кадастровый номер: 50:15:0040602:305, площадью 321 +/- 6 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:305-50/015/2018-4 от 23.01.2018;

- земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: обслуживание автотранспорта (размещение стоянок (парковок)); кадастровый номер: 50:15:0040602:306, площадью 872 +/- 10 кв.м., расположенный по адресу: Московская область, район Балашихинский, г. Балашиха, ул. Трубецкая; принадлежащий владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Сельскохозяйственный» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Эверест Эссет Менеджмент» на праве общей долевой собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о государственной регистрации права собственности № 50:15:0040602:306-50/015/2018-3 от 23.01.2018;



2. п.1.2 Договора считать утратившим силу.
3. п.1.3 Договора изложить в следующей редакции:  
«1.3. Общая площадь земельного участка составляет 207 007 кв.м.
4. Считать Земельный участок, указанный в п.1.1 Договора в редакции настоящего Дополнительного соглашения, переданным Арендатору в аренду в дату образования Земельного участка. Стороны согласовали, что настоящее Дополнительное соглашение подтверждает приемку-передачу Земельного участка от Арендодателя Арендатору, составление соответствующего акта-приема передачи не требуется.
5. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Дополнительным соглашением, Стороны руководствуются условиями Договора и действующим законодательством Российской Федерации.
6. Обязанность по государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения возлагается на Арендатора.
7. Все расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.
8. Настоящее Дополнительное соглашение вступает в силу с момента его государственной регистрации, а его условия распространяются на фактические отношения Сторон, возникшие с 23.01.2017г.
9. Соглашение составлено в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один - для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области.

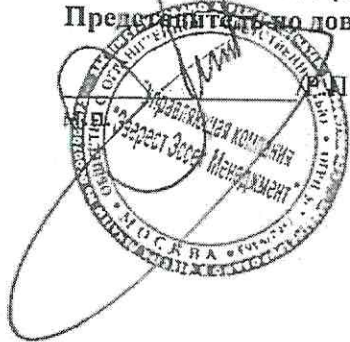
**Юридические адреса и банковские реквизиты Сторон:**

**Арендодатель:**

ООО «УК «Эверест Эссет Менеджмент»  
Д.У. ЗПИФ недвижимости  
«Сельскохозяйственный»  
119270, город Москва, Лужнецкая  
набережная, дом 2/4, строение 4, этаж 4  
ИНН 7707620354 КПП 775050001  
р/с 40701810092000540428  
в Банке ТПБ (АО)  
БИК 044525823  
к/с 3010181020000000823

Представитель по доверенности

Р.П. Малинин/



**Арендатор:**

ООО «Гранель»  
ОГРН 1145018000467  
ИНН/КПП 5018161287/501801001  
141068, Московская обл., г. Королев, ул.  
Сакко и Ванцетти, д. 9, пом. I, комн. 4  
р/с 40702810038000067216  
в ПАО Сбербанк Московский банк  
Дополнительный офис № 01670 г.Москва  
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Генеральный директор

М.П. / Муратов Р.Х./

М.П.

