

ПОДЛЕЖИТ  
ВОЗВРАТУ

**Договор**  
**аренды земельного участка для завершения неоконченного**  
**строительства объекта недвижимости № 20/3696-18**

г. Москва

«31» октября 2018 г.

**Акционерное общество «ДОМ.РФ»**, именуемое в дальнейшем «**Арендодатель**», в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 № 3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МОДО КАПИТАЛ»**, именуемое в дальнейшем «**Арендатор**», в лице директора Овсянникова Сергея Павловича, действующего на основании устава, с другой стороны (совместно именуемые «Стороны»), в соответствии с пунктом 16 статьи 3.4 и пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», подпунктом 35 пункта 2 статьи 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации, пунктом 1 части 1 статьи 12.2 и частью 5 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», решением Правления АО «ДОМ.РФ» (выписка из протокола Правления № 6/32 от 30.08.2018), заключили настоящий договор аренды земельного участка для завершения неоконченного строительства объекта недвижимости (далее – Договор) о нижеследующем.

### 1. Предмет Договора

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду земельный участок (далее - Участок), категория земель - земли населённых пунктов, указанный в пункте 1.3 Договора, на котором расположен объект недвижимости незавершенного строительства (далее - Объект), для завершения его строительства.
- Участок предоставляется Арендатору в аренду однократно на 3 (три) года, для завершения строительства расположенных на нем Объектов, на основании пункта 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», договора аренды земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства № ДЗ-35 от 04.06.2012 (далее – Договор аренды), учитывая то, что:
- Арендатору принадлежат на праве собственности Объект, расположенный на Участке;
  - Участок был образован из земельных участков с кадастровыми номерами 23:43:0107001:14322, 23:43:0107001:14323, 23:43:0107001:14324 в результате раздела в рамках исполнения Договора аренды.
- 1.2. Срок аренды по настоящему Договору составляет 3 (три) года, в соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
- 1.3. Передаваемый Участок:

Кадастровый номер ЗУ	Площадь, кв. метры	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства
23:43:0107001:31513	13 867	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)	23:43:0107001:38891
ИТОГО:	13 867		

Строительство Объекта должно осуществляться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1.4. Прием-передача Участка производится по Акту приема-передачи (Приложение № 1). Арендодатель обязан в день подписания настоящего Договора передать, а Арендатор принять Участок, указанные в пункте 1.3. Договора.

## 2. Арендная плата, порядок внесения

2.1. В соответствии с частью 5 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» размер ежегодной арендной платы за Участок составляет 1 463 (одна тысяча четыреста шестьдесят три) рубля 84 коп. за 1 кв. метр Участка (Приложение № 2 - выписка из Отчета об оценке).

Сумма ежегодной арендной платы за общую площадь Участка составляет 20 299 069 (двадцать миллионов двести девяносто девять тысяч шестьдесят девять) рублей 28 коп.

2.2. Арендная плата начисляется с даты подписания сторонами настоящего Договора и акта приема-передачи Участка.

2.3. Арендатор обязан ежеквартально равными частями вносить арендную плату за арендуемый земельный участок: не позднее 10 (десяти) дней по окончании каждого квартала.

2.4. Исполнением обязательств по внесению арендной платы за Участки является поступление денежных средств на указанный в Договоре расчетный счет Арендодателя.

2.5. Поступившие по настоящему Договору платежи при наличии задолженности по арендной плате за предшествующие платежные периоды засчитываются в следующей очередности:

1-ая очередь: в счет погашения задолженности по арендной плате по настоящему Договору;

- 2-ая очередь: в счет погашения задолженности по пене (штрафу) по настоящему Договору;  
3-я очередь: в счет погашения текущих платежей.

### **3. Права Сторон**

3.1. Арендодатель имеет право:

3.1.1. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

3.1.2. В целях контроля за использованием проводить осмотр (обследование) Участка в любое удобное для него время в течение установленного рабочего дня.

3.1.3. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы Арендодатель вправе потребовать от него досрочного внесения арендной платы за два срока подряд в установленный Арендодателем срок.

Существенным нарушением сроков внесения арендной платы признается нарушение пп. 4.2.1 Договора два раза и более.

3.1.4. Отказаться в одностороннем порядке от исполнения настоящего Договора по основаниям, установленным Законом и Договором.

3.2. Арендатор имеет право:

3.2.1. Производить авансовые арендные платежи.

3.2.2. Арендатор выражает свое согласие на обработку Арендодателем персональных данных Арендатора по вопросам, связанным с использованием Арендатором Объекта, иными арендными отношениями между Арендатором и Арендодателем, в том числе на передачу (сообщение) данных третьим лицам.

### **4. Обязанности Сторон**

4.1. Арендодатель обязуется:

4.1.1. Соблюдать условия настоящего Договора.

4.1.2. Передать в день подписания настоящего Договора по акту приема-передачи Арендатору Участок, указанный в пункте 1.3 Договора.

4.2. Арендатор обязуется:

4.2.1. Вносить арендную плату в соответствии с условиями раздела 2 Договора.

4.2.2. Обеспечить завершение строительства Объекта на Участке в соответствии с требованиями, установленными Договором, законодательством о градостроительной деятельности, техническими регламентами, иными нормативно-техническими документами, действующими на территории Российской Федерации, в срок в пределах действия настоящего Договора.

4.2.3. Не допускать действий, связанных с использованием Участка не в соответствии с целью, указанной в пунктах 1.1 и 1.3 Договора, а также действий, нарушающих права третьих лиц, в том числе приводящих к ухудшению экологической и санитарной обстановки на Участке, смежной и близлежащей территории.

Не допускать загрязнения, захламления, деградации и ухудшения качественных характеристик Участка, Объекта и прилегающей территории.

4.2.4. Обеспечить свободный доступ на Участок для осмотра и проверки соблюдения условий Договора Арендодателю, а также уполномоченными органами государственной власти, органами местного самоуправления для осуществления своих полномочий в пределах компетенции.

4.2.5. Извещать Арендодателя, соответствующие органы государственной власти и органы местного самоуправления о возникновении аварийной ситуации, аварии или ином событии, нанесшем (или грозящем нанести) Участку, а также Объекту, иному имуществу третьих лиц ущерб, связанный с использованием Арендатором Участка, в течение 1 (одних) суток с момента наступления такого события и своевременно принимать все возможные меры по предотвращению нанесения ущерба.

4.2.6. Ежеквартально представлять Арендодателю отчеты о выполненных работах по строительству Объекта в течение десяти календарных дней по истечении каждого

отчетного квартала по прилагаемой к Договору форме (приложение № 3 к Договору).

4.2.7. Осуществить в полном объеме застройку Участков, независимо от привлечения к такому строительству третьих лиц.

Застройка Участка для целей Договора включает в себя также:

- обустройство Участка посредством подключения (присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

- строительство, а также ввод объектов в эксплуатацию.

Привлечение третьих лиц к строительству объектов не влечет перехода к ним прав и обязанностей Арендатора по Договору.

4.2.8. Заключить в установленном порядке с организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, договоры о подключении (присоединении) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

4.2.9. Уведомить Арендодателя в письменной форме о вводе Объектов в эксплуатацию не позднее 10 (десяти) рабочих дней со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию.

4.2.10. Не позднее, чем через 1 (один) месяц со дня получения разрешения на ввод Объекта в эксплуатацию подать в соответствии с законодательством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним заявление о государственной регистрации права собственности на такие объекты с приложением необходимых документов.

4.2.11. При расторжении или прекращении Договора осуществить возврат Участка Арендодателю по акту приема-передачи.

4.2.12. Если в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер произойдет ухудшение качественных характеристик (загрязнение, захламление, деградация) Объекта, Участка и прилегающей к ним территории, Арендатор в установленном Арендодателем порядке восстанавливает качественные характеристики Объекта, Участка и прилегающей территории своими силами или возмещает ущерб, нанесенный Арендодателю, в том числе упущенную выгоду.

4.2.13. В случае аварий, пожаров, затоплений, взрывов и других подобных чрезвычайных событий на Объекте Арендатор обязан за свой счет немедленно принимать все необходимые меры к устранению последствий указанных событий.

4.2.14. Без письменного согласия Арендодателя не передавать свои права и обязанности по Договору третьему лицу, в том числе не передавать арендные права на Участок в залог и не вносить его в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в пределах срока действия настоящего Договора.

4.2.15. Не размещать на Объекте наружной рекламы (плакатов, стендов, щитов и т.д.) без письменного разрешения надзорных органов и письменного согласия Арендодателя.

4.2.16. Обеспечить в установленном законом порядке государственную регистрацию Договора, в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты подписания Договора, в том числе нести расходы, необходимые для осуществления регистрации.

4.2.17. При изменении организационно-правовой формы, наименования, юридического адреса, банковских реквизитов или его реорганизации Арендатор обязан в десятидневный срок уведомить Арендодателя о таких изменениях.

4.2.18. Вернуть Арендодателю Участок, на следующий день после истечения срока, установленного п. 1.2, в случае, если до указанного срока не будет завершено строительство Объекта.

## **5. Ответственность Сторон**

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

5.2. В случае нарушения сроков внесения арендной платы, установленных настоящим Договором, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора уплаты неустойки в размере 0,15% от просроченной суммы платежа за каждый день просрочки.

5.3. В случае неисполнения Арендатором одной из обязанностей, предусмотренных п. 4.2 настоящего Договора (за исключением пп. 4.2.1, ответственность за нарушение которого предусмотрена п. 5.2 Договора), Арендодатель вправе потребовать от Арендатора за каждое нарушение уплаты штрафа в размере 5 (пяти) % от ежемесячной арендной платы на момент выявления нарушения.

5.4. В случае неисполнения Арендатором обязанности, предусмотренной п. 7.2 или 7.7, Арендодатель вправе потребовать от Арендатора за каждый день нарушения уплаты штрафа в размере 5 (пяти) % от ежемесячной арендной платы.

## **6. Особые условия**

6.1. Условия настоящего Договора носят конфиденциальный характер и разглашению не подлежат.

6.2. Стороны признают и подтверждают, что каждая из них проводит политику полной нетерпимости к взяточничеству и коррупции, предполагающую полный запрет коррупционных действий и совершения выплат за содействие / выплат, целью которых является упрощение формальностей в связи с хозяйственной деятельностью, обеспечение более быстрого решения тех или иных вопросов. Стороны руководствуются в своей деятельности применимым законодательством, и разработанными на его основе политиками, процедурами, направленными на борьбу со взяточничеством и коммерческим подкупом.

Стороны гарантируют, что ни они, ни их работники не будут предлагать, предоставлять, давать согласие на предоставление каких-либо коррупционных выплат (денежных средств или ценных подарков) любым лицам (включая, помимо прочего, частных лиц, коммерческие организации и государственных должностных лиц), а также не будут добиваться получения коррупционных выплат, принимать или соглашаться принять от какого-либо лица, прямо или косвенно, какие-либо коррупционные выплаты (денежные средства или ценные подарки).

## **7. Способы обеспечения исполнения обязательств Арендатора**

7.1. Способы обеспечения исполнения обязательства Арендатора по Договору, предусмотренного пунктом 4.2.1. обязательства по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, являются банковская гарантия или обеспечительный платеж, соответствующие требованиям пунктов 7.2 или 7.7. Договора соответственно. Положения пунктов 7.2-7.6 или 7.7-7.9 Договора применяются в зависимости от выбранного Арендатором способа обеспечения исполнения обязательств.

7.2. Арендатор в обеспечение исполнения своих обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, не позднее 30 (тридцати) дней со дня подписания сторонами Договора обязан в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке получить и передать Арендодателю безотзывную банковскую гарантию (далее – Гарантия), соответствующую всем нижеследующим условиям:

- а) принципал – Арендатор;
- б) бенефициар – Арендодатель;
- в) денежная сумма, подлежащая выплате не менее суммы годовой арендной платы;
- г) срок действия Гарантии – 1 (один) год с учетом требований пункта 7.6 Договора;
- д) обстоятельства для выплаты суммы Гарантии – неуплата или просрочка оплаты Арендатором арендных платежей в пользу Арендодателя и неуплата Арендатором неустойки за просрочку арендных платежей, в суммах и сроки, предусмотренных Договором;
- е) гарантия выдана банком, уровень рейтинга долгосрочной кредитоспособности которого по классификации рейтинговых агентств «Фитч Рейтингс» (Fitch-Ratings), «Стандарт энд Пурс» (Standard & Poor's), «Мудис Инвесторс Сервис» (Moody's Investors Service) не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации в соответствующей валюте, присвоенного соответствующим рейтинговым агентством, сниженного на одну категорию,

либо не ниже «АА-(RU)» по национальной рейтинговой шкале по классификации Аналитического Кредитного Рейтингового Агентства (АКРА);

ж) наличие согласия гаранта на изменение и дополнение Договора – в Гарантии прямо выражено согласие гаранта с тем, что изменения и дополнения, внесенные в Договор не освобождают его от обязательств, предусмотренных в Гарантии;

7.3. Днем предоставления Арендатором Гарантии является день получения Гарантии Арендодателем.

7.4. Предоставление Арендатором Гарантии, не соответствующей условиям Договора, является основанием для отказа Арендодателя принять Гарантию, и осуществлению действий по ее возврату Арендатору.

7.5. Гарантия принимается Арендодателем в качестве обеспечения исполнения обязательств, указанных в пункте 7.2 Договора, при условии ее соответствия требованиям Договора и действующего законодательства Российской Федерации.

7.6. В случае досрочного прекращения обязательств гаранта, вытекающих из Гарантии, принятой Арендодателем для обеспечения финансовых обязательств Арендатора по Договору по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством Российской Федерации, или прекращения Гарантии в связи с истечением срока ее действия до прекращения Договора, Арендатор обязан в течение 10 (десяти) календарных дней после даты прекращения Гарантии, а при прекращении Гарантии в связи с истечением срока ее действия – не менее чем за 10 (десять) календарных дней до истечения срока действия Гарантии получить и передать Арендодателю новую Гарантию на условиях настоящей статьи Договора.

7.7. Арендатор в целях обеспечения исполнения обязательств по уплате арендных платежей за Участок, неустойки за их просрочку, в течение 5 (пяти) дней с момента подписания Договора обязан внести на банковский счет Арендодателя обеспечительный платеж в размере суммы арендных платежей за 6 (шесть) месяцев с соблюдением следующих требований:

7.7.1. Обеспечительный платеж находится у Арендодателя в течение всего срока аренды. Арендодатель имеет право пользования и распоряжения обеспечительным платежом.

7.7.2. В случае задержки оплаты любых платежей Арендатора, предусмотренных Договором, неисполнения требования Арендодателя об уплате причитающихся сумм, Арендодатель вправе в одностороннем порядке засчитать сумму / часть суммы обеспечительного платежа в счет исполнения / частичного исполнения обязательства Арендатора по Договору на погашение задолженности.

7.7.3. Арендодатель направляет Арендатору письменное уведомление-требование о зачете обеспечительного платежа и восполнении суммы обеспечительного платежа до размера, установленного в пункте 7.7 Договора, с приложением расчета совершенного зачета.

В течение 5 (пяти) календарных дней с даты получения от Арендодателя уведомления-требования Арендатор обязан восполнить сумму обеспечительного платежа до размера, определенного в пункте 7.7 Договора.

7.7.4. Предусмотренные Договором условия о внесении обеспечительного платежа, предоплаты, зачета излишне уплаченных сумм в счет будущего расчетного периода не являются предоставлением коммерческого кредита, предусмотренного статьей 823 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7.7.5. После прекращения действия Договора по любым основаниям, предусмотренным действующим законодательством, сумма обеспечительного платежа или сумма его оставшейся части, которая не была использована для целей, указанных в пункте 7.7.2 Договора, подлежит возврату Арендатору в течение 5 (пяти) календарных дней с даты подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

## **8. Прекращение Договора**

8.1. Договор прекращает свое действие:

8.1.1. По истечении срока аренды, установленного в п. 1.2. Договора.

8.1.2. До истечения срока аренды по соглашению сторон.

8.1.3. В иных случаях, установленных законодательством РФ, в том числе частями 21 и 23 статьи 16.1 Федерального закона от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства».

8.2. В соответствии с пунктом 21 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» по истечении срока, установленного п. 1.2 Договор, Договор не подлежит продлению, Действие Договора прекращается.

### 9. Заключительные положения

9.1. Вопросы, не урегулированные Договором, регулируются действующим законодательством Российской Федерации.

9.2. В случае возникновения разногласий по настоящему Договору споры рассматриваются в Арбитражном суде г. Москвы.

9.3. Договор подписан в 3 (трех) экземплярах, которые обладают одинаковой юридической силой, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

### 10. Приложения

№ 1 Акт приема-передачи Участка;

№ 2 Выписка из Отчета об оценке;

№ 3 Форма отчета;

### 11. Адреса и реквизиты Сторон

**от Арендодателя**  
**Акционерное общество**  
**«ДОМ.РФ»**

Местонахождения: 125009, г. Москва,  
ул. Воздвиженка, дом 10  
ИНН 7729355614  
КПП 997950001  
Расчетный счет 40702810138000120231  
в ПАО СБЕРБАНК г. Москва  
БИК 044525225  
Корр. счет 30101810400000000225

Заместитель генерального директора

  
М.П. Д.С. Филиппов

**от Арендатора**  
**Общество с ограниченной**  
**ответственностью «МОДО КАПИТАЛ»**

Местонахождения: 350005, Краснодарский  
край, г. Краснодар, ул. им. Дзержинского,  
дом 80/1  
ИНН 4345315545  
КПП 231101001  
Расчетный счет 40702810700550009327  
в ПАО ВТБ 24 ФИЛИАЛ N 2351  
БИК 040349585  
Корр. счет: 30101810900000000585

Директор

  
С.П. Овсянников

**АКТ**  
**приема-передачи**

г. Москва

« 31 » октября 2018 г.

**Акционерное общество «ДОМ.РФ»**, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 01.09.2016 № 3/125, зарегистрированной в реестре за № 5-2383, удостоверенной Сурниной Ольгой Сергеевной, временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Соловьева Игоря Алексеевича, с одной стороны и

**Общество с ограниченной ответственностью «МОДО КАПИТАЛ»**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, в лице директора Овсянникова Сергея Павловича, действующего на основании устава, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**, во исполнение договора аренды земельного участка для завершения неоконченного строительства объекта недвижимости от «31» октября 2018 г. № 20/3695-18 (далее – Договор) составили настоящий акт (далее – акт) о нижеследующем:

1. Арендодатель передал Арендатору, а Арендатор принял в аренду сроком на 3 (три) года нижеуказанный земельный участок (далее - Участок), категория земель - земли населённых пунктов, на котором расположен объект недвижимости незавершенного строительства, для завершения его строительства.

Участок:

Кадастровый номер зу	Площадь, кв. метры	Вид разрешенного использования	Кадастровый номер объекта незавершенного строительства
23:43:0107001:31513	13 867	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)	23:43:0107001:38891
ИТОГО:	13 867		

2. Подписание Арендатором акта означает, что Арендатор осмотрел Участок в натуре, ознакомился с его характеристиками, правовым режимом использования и не имеет претензий к Арендодателю.



3. С момента подписания Сторонами акта обязанность Арендодателя передать Участок и обязанность Арендатора принять его считаются выполненными.
4. Акт вступает в силу с даты его подписания Сторонами и является неотъемлемой частью Договора.
5. Акт составлен в трех экземплярах, каждый из которых обладает одинаковой юридической силой, по одному экземпляру для Сторон, один – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.

от Арендодателя  
Акционерное общество  
«ДОМ.РФ»

от Арендатора  
Общество с ограниченной ответственностью  
«МОДО КАПИТАЛ»

Заместитель генерального директора

М.П. Д.С. Филиппов



генеральный директор

С.П. Овсянников



**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**  
**№ Н-28023/18**

рыночной стоимости прав на Объект оценки –  
земельный участок, расположенный по адресу:  
Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской  
округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка:  
23:43:0107001:31513

дата оценки – 04.06.2018,  
дата составления отчета – 13.06.2018

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ЛАИР»

ЗАКАЗЧИК:  
АО «ДОМ.РФ»

Санкт-Петербург  
2018

ООО «ЛАИР» (далее — Компания) является одной из крупнейших организаций, занимающихся оценочной деятельностью в России. Наши специалисты имеют опыт с 1995 года, то есть практически с момента зарождения этого вида деятельности в стране. На сегодняшний день штатный состав оценщиков составляет более 80 специалистов, многие из которых имеют ученые степени, являются действующими сертифицированными членами RICS, более 40 специалистов имеют сертификацию высшей категории на соответствие требованиям Евразийских профессиональных стандартов ЕОЭС, прошли единый квалификационный экзамен на звание эксперта в соответствии с требованиями Минэкономразвития России и являются членами семи саморегулируемых организаций (СРО) России. Наши оценщики успешно сдали квалификационный экзамен в области оценочной деятельности в целях подтверждения уровня квалификации в соответствии со ст. 21.1. Федерального закона от 27.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Квалификационный экзамен введен с 01.07.2017 Федеральным законом №172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», внесшим значительные изменения в закон об оценке.

Компания с начала проведения рейтинга оценочной и консалтинговой деятельности входит в десятку крупнейших компаний России по данным агентства «Эксперт РА». По итогам рейтинга за 2014 и 2015 года заняла 1 место в России по уровню делового потенциала российских оценочных компаний («Российская газета» №6717 от 07.07.2015 и №7014 от 06.07.2016), является двукратным лауреатом Национальной Премии в области аудита, оценки, экспертизы и консалтинга, присуждаемой «Всероссийским профессиональным союзом работников аудиторских, оценочных, экспертных и консалтинговых организаций». В 2015 году Компания стала лауреатом Премии «Большой консалтинг» в номинации «Лидер рынка оценки».

Мы активно сотрудничаем с государственными корпорациями, промышленными группами и с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями, при которых аккредитованы: ПАО «ГАЗПРОМ», ПАО «НК «Роснефть», ПАО «ЛУКОЙЛ», АО «ОСК», ПАО «Россети», ПАО «Русгидро», ПАО «Интер РАО», ОАО «РЖД», ГК «Ростех», АО «РОСНАНО», ГК «Росатом», АО «Концерн ВКО «Алмаз-Антей», АО «ДОМ.РФ», ГК «Росавтодор», ПАО «МОЭСК», ПАО «МОЭК», а также с ведущими кредитно-финансовыми учреждениями: Банк России, АФК «Система», Банк ВТБ (ПАО), ГК «Внешэкономбанк», ПАО Сбербанк, АО «Россельхозбанк», АО «Райффайзенбанк», АО «ЮниКредитБанк» и другими крупными банками.

Специалистами Компании выполнено более 25 тысяч отчетов об оценке бизнеса, имущественных комплексов, и других активов, а также кадастровой оценке.

Заместителю генерального директора  
АО «ДОМ.РФ»  
Филиппову Д.С.

Уважаемый Денис Сергеевич!

Согласно Договору № 02/748-17 от 16 июня 2017 г. (Задание на оценку № 35 от 16.05.2018), сотрудниками ООО «ЛАИР» выполнена оценка рыночной стоимости прав на Объект оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0107001:31513 (далее – Объект оценки).

Оценка (в данном случае – определение рыночной стоимости прав на Объект оценки) в совокупности со сложившимися физическими и экономическими факторами, влияющими на стоимость, и состоянием рынка проведена на 04.06.2018.

Оценка проведена в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки:

- Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (в действующей редакции).

Данное сопроводительное письмо не является отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Характеристика Объекта оценки, анализ рынка, описание расчетов и необходимые обоснования представлены в соответствующих разделах Отчета об оценке (далее – Отчет), отдельные части которого не могут трактоваться обособленно, а только с учетом полного текста Отчета и всех принятых в нем допущений и ограничений.

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

Благодарим за возможность оказать Вам услуги.

С уважением,

Директор ООО «ЛАИР»



/ А.П. Смирнов /

---

## СОДЕРЖАНИЕ

---

1.	Основные факты и выводы.....	7
2.	Задание на оценку.....	9
2.1.	Объект оценки.....	9
2.2.	Состав Объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) .....	9
2.3.	Характеристики Объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики .....	9
2.4.	Права, учитываемые при оценке Объекта оценки.....	9
2.5.	Информация об ограничениях (обременениях), сервитутах, статусе объекта, правах третьих лиц на Объект оценки.....	9
2.6.	Цель оценки.....	9
2.7.	Предполагаемое использование результатов оценки.....	10
2.8.	Вид определяемой стоимости .....	10
2.9.	Дата оценки .....	10
2.10.	Срок проведения оценки .....	10
2.11.	Допущения, на которых должна основываться оценка .....	10
3.	Применяемые стандарты оценки .....	11
4.	Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения.....	12
4.1.	Основные допущения.....	12
4.2.	Особые допущения.....	13
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	16
5.1.	Сведения о Заказчике оценки.....	16
5.2.	Сведения об Оценщике.....	16
5.3.	Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....	17
5.4.	Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах.....	17
5.5.	Сведения о независимости .....	18
6.	Последовательность определения стоимости Объекта оценки .....	20
7.	Описание Объекта оценки.....	21
7.1.	Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	21
7.2.	Описание местоположения Объекта оценки.....	21
7.3.	Градостроительное зонирование .....	33
7.4.	Ограничения в использовании земельного участка .....	45
7.5.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки, а также оцениваемых правах .....	45
7.6.	Количественные и качественные характеристики Объекта оценки и его элементов.....	51
7.7.	Фотографии Объекта оценки .....	52
7.8.	Позиционирование Объекта оценки.....	55
8.	Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	57

8.1.	Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения Объекта оценки на рынок оцениваемого объекта.....	57
8.2.	Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект .....	63
8.3.	Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	65
8.4.	Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта .....	95
9.	Анализ наиболее эффективного использования Объекта оценки .....	97
9.1.	Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного.....	98
9.2.	Заключение.....	100
10.	Описание процесса оценки оцениваемого объекта недвижимости в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке.....	101
10.1.	методология оценки рыночной стоимости .....	101
10.2.	Краткая характеристика подходов к оценке объектов недвижимости.....	102
10.3.	Краткая характеристика методов оценки арендной платы за земельные участки.....	107
10.4.	Выбор подходов к оценке ежегодной арендной платы за пользование объектом оценки.....	108
11.	Определение стоимости объекта оценки.....	111
11.1.	Описание метода предполагаемого использования в рамках доходного подхода .....	111
11.2.	Определение исходных параметров для расчета .....	112
11.3.	Затратная часть проекта.....	128
11.4.	Доходная часть проекта .....	158
11.5.	Определение ставки дисконтирования.....	172
11.6.	Приведение денежных потоков к текущей стоимости .....	177
11.7.	Расчет ежегодной арендной платы за пользование объектом оценки .....	178
12.	Согласование результатов оценки и заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	182
12.1.	Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки.....	182
12.2.	Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.....	183
13.	Сертификат стоимости .....	184
14.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения.....	185
14.1.	Нормативные материалы .....	185
14.2.	Методические материалы.....	185
14.3.	Источники рыночной и общей информации.....	186
Приложение 1	Задание на оценку .....	187
Приложение 2	Перечень документов, использованных при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.....	190
Приложение 3	Источники ценовой информации .....	227
Приложение 4	Копии документов, удостоверяющих право на осуществление оценочной деятельности.....	249

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Изложение основных фактов и выводов представлено в таблице 1.

Табл. 1. Основные факты и выводы

I. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта оценки	Оценка проводится по Договору № 02/748-17 от 16 июня 2017 г. (Задание на оценку № 35 от 16.05.2018), заключенному между Заказчиком и ООО «ЛАИР»
II. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Земельный участок
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для его идентификации	Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0107001:31513
Земельный участок в составе Объекта оценки	
Площадь, кв. м	13 867
Категория земель	Земли населенных пунктов
Назначение (разрешенное использование)	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)
Собственник Объекта оценки	Существующие имущественные (вещные) права на земельный участок – собственность Российской Федерации (далее – Собственник). В соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства» (далее – Федеральный закон) Заказчик выступает агентом Российской Федерации и от своего имени совершает сделки: с находящимися в федеральной собственности земельными участками, в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 2 части 1 статьи 12 Федерального закона, с земельными участками из земель, государственная собственность на которые не разграничена и в отношении которых межведомственным коллегиальным органом принято решение, предусмотренное пунктом 21 части 1 статьи 12 Федерального закона <sup>1</sup>
Заказчик	Акционерное общество «ДОМ.РФ» (АО «ДОМ.РФ»)
Данные бухгалтерского учета Объекта оценки	Данные Заказчиком не предоставлены (данный показатель не влияет на рыночную стоимость прав на Объект оценки)
Цель оценки	Определение стоимости прав на объект оценки для принятия Заказчиком управленческого решения в отношении объекта оценки в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение величины арендной платы

<sup>1</sup> В соответствии с п. 4 Задания на оценку и Выписками из ЕГРН



Наиболее эффективное использование Объекта оценки	Многоэтажные и среднеэтажные жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения; объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного (ых) жилого (ых) дома (ов), включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания многоквартирного (ых) дома (ов), коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный (ые) жилой (ые) дом (а)	
Дата оценки	04.06.2018	
<b>III. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ</b>		
Подход	Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м (без учета НДС)	Вес при согласовании
Сравнительный	Не применялся	-
Доходный	1 463,84	100%
Затратный	Не применялся	-
<b>IV. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>		
Рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки, руб. / кв. м, без учета НДС		1 463,84
<b>V. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ</b>		
<p>Согласно п. 3 ФСО № 3 и ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29.07.1998 № 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.</p> <p>Согласно ст. 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p> <p>Полученная итоговая величина стоимости Объекта оценки может быть использована только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, установленным Заданием на оценку</p>		

## 12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Заключительным элементом аналитического исследования стоимостных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических подходов в оценке. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение наиболее вероятной стоимости оцениваемых прав на объект через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность подхода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность подхода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

В этом разделе отчета Оценщик сводит воедино все данные, полученные в ходе оценки, и принимает окончательное решение о стоимости объекта.

В настоящем Отчете стоимость Объекта оценки определялась в рамках сравнительного (поверочно) и доходного подходов. Близость полученных результатов стоимости Объекта оценки в рамках двух подходов подтверждает достоверность результата доходного подхода, принимаемого к согласованию. Стоимость права заключения договора аренды (размера первого арендного платежа) для Объекта оценки определяется только в рамках доходного подхода, согласования не требуется.

Согласно п. 14 ФСО № 3, допускается округление итоговой величины стоимости Объекта оценки по математическим правилам округления.

Табл. 70. Результаты расчетов величины арендной платы за Объект оценки в рамках используемых подходов (без учета НДС), руб. / кв. м / год

Наименование	Результат оценки в рамках сравнительного подхода,	Результат оценки в рамках доходного подхода	Результат оценки в рамках затратного подхода	Согласованная величина стоимости Объекта оценки
Вес подхода	0%	100%	0%	100%
Земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0107001:31513	Не применялся	1 463,84	Не применялся	1 463,84

### 12.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0107001:31513, на дату оценки – 04.06.2018, без учета НДС, составляет:

1 463 (Одна тысяча четыреста шестьдесят три) рубля 84 копейки за 1 кв. м.

## 12.2. СУЖДЕНИЕ ОЦЕНЩИКА О ВОЗМОЖНЫХ ГРАНИЦАХ ИНТЕРВАЛА, В КОТОРОМ МОЖЕТ НАХОДИТЬСЯ СТОИМОСТЬ

---

Согласно п. 30 ФСО № 7, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.

Согласно п. 14 ФСО № 3, итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.

В открытых источниках Оценщиком не были найдены утвержденные методические рекомендации или методики для количественного расчета возможных границ интервала, в котором может находиться итоговая стоимость Объекта оценки. Однако, как в зарубежной, так и в российской оценочной практике распространено мнение, что обычно неопределенность («точность») оценки недвижимости может находиться в пределах  $\pm 10-25\%$ <sup>52</sup>.

С учетом имеющегося опыта проведения оценки, особенностей сегмента рынка Объекта оценки и характеристик расчетной модели в настоящем Отчете, Оценщик полагает, что стоимость Объекта оценки может находиться в интервале  $\pm 15\%$  от полученного итогового результата оценки.

---

<sup>52</sup> См., например, RICS/IPD Sale price — Valuations report — ежегодные (с 2003 г.) отчеты по исследованию соотношения «цена сделки — оценка» на европейских рынках недвижимости, публикуемые RICS

### 13. СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим подтверждаем:

- содержащиеся в Отчете мнения Оценщика и полученные результаты представляют собой основанные на собранной информации и проведенных расчетах непредвзятые профессиональные суждения, ограниченные только пределами оговоренных в настоящем Отчете допущений;
- вознаграждение Исполнителя и Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- оценка проведена и Отчет составлен в полном соответствии с действующим на дату оценки законодательством Российской Федерации, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации Оценщика;
- в результате проведенного анализа и расчетов Оценщик установил, что рыночная ежегодная арендная плата за пользование Объектом оценки – земельный участок, расположенный по адресу: Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ, ул. 3-я Трудовая, 1/3. Кадастровый номер земельного участка: 23:43:0107001:31513, на дату оценки – 04.06.2018, без учета НДС, составляет:

1 463 (Одна тысяча четыреста шестьдесят три) рубля 84 копейки за 1 кв. м.

Директор  
ООО «ЛАИР»:  
Смирнов Александр Петрович

Оценщик:  
Залесский Роман Николаевич



Приложение к Договору

Форма отчетности Арендатора по Договору аренды

Раздел 1: «Подготовка документации по планировке территории»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Принятие уполномоченным органом решения о подготовке документации по планировке территории					Копия решения уполномоченного органа.
2	Разработка проекта планировки территории					Проект планировки территории.
3	Утверждение проекта планировки территории					Копия акта уполномоченного органа об утверждении проекта планировки территории.
4	Разработка проектов межевания территории					Копии проектов межевания территории.
5	Разработка градостроительных планов					Копии градостроительных планов земельных участков.

Раздел 2: «Выполнение инженерных изысканий и проектных работ на земельном участке»

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд
1	Заключение договора подряда на выполнение проектных и изыскательских работ, выдача Подрядчику					Копии Договора подряда на выполнение проектных и

							и задания на проектирование. <sup>1</sup> Копия положительного заключения государственной экспертизы. Проект - по запросу. <sup>2</sup>
2	Государственная экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий						

**Раздел 3: «Выполнение строительно-монтажных работ на земельном участке»**

№ п/п	Наименование работ	Номер и дата договора	Исполнитель (реквизиты, телефон)	Срок исполнения по договору	Фактический срок исполнения	Подтверждающие документы, предоставляемые в Фонд <sup>3</sup>
1.	Получение разрешения на строительство	-	-	-		Копия разрешения на строительство.
2.	Подготовительный период					Акты о приемке
3.	Основной период					выполненных работ
3.1.	«0» цикл (земляные работы, основания и фундаменты и т.п.).					(форма КС-2) - по запросу.
3.2.	Надземная часть					
3.3.	Монтажные и пуско-					

<sup>1</sup> В случае разработки проектной документации собственными силами, документы не предоставляются.

<sup>2</sup> Проект предоставляется в объеме:

- а) пояснительная записка;
- б) схема планировочной организации земельного участка;
- в) проект организации строительства объекта капитального строительства.

<sup>3</sup> Арендатор ежемесячно представляет Арендодателю одновременно с настоящей формой отчетности материалы фотомониторинга земельного участка, выполненного с нескольких точек обзора и отражающего фактическое состояние дел на земельном участке.

	внутренних инженерных систем и оборудования					
3.4.	Отделочные работы (фасад, внутренние помещения)					
3.5.	Внешние инженерные сети и сооружения					
3.6.	Благоустройство					
4.	Ввод объекта в эксплуатацию	-				Копия разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Арендодатель вправе запросить у арендатора иные документы, связанные с выполнением работ по договору аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

**Арендатор** \_\_\_\_\_ /

М.П.



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю  
Номер регистрационного округа  
Произведена государственная регистрация  
аренда  
Дата регистрации 13 СЕН 2019  
№ регистрации 31519-831001/2019-24  
Регистратор Данилова К.Г.



Прошито, пронумеровано  
и скреплено печатью  
23/09/2019 г. [Signature]







**Дополнительное соглашение № 1**

**к**

**ДОГОВОРУ АРЕНДЫ**

**ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗАВЕРШЕНИЯ НЕОКОНЧЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ от 31 октября 2018 г. № 20/3696-18**

Дата заключения: 07.07.2020

между

**АО «ДОМ.РФ»**

в качестве Арендодателя

и

**ООО «МОДО КАПИТАЛ»**

в качестве Арендатора

**Москва**

Стороны Договора аренды земельного участка для завершения неоконченного строительства объекта недвижимости от 31 октября 2018 г. № 20/3696-18 (далее – **«Договор аренды»**):

**Акционерное общество «ДОМ.РФ»** в лице заместителя генерального директора Филиппова Дениса Сергеевича, действующего на основании доверенности от 18.03.2020 № 3/37, зарегистрированной в реестре за № 77/535-н/77-2020-2-1273, удостоверенной нотариусом города Москвы Соловьевым Игорем Алексеевичем, именуемое в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МОДО КАПИТАЛ»** в лице директора Селвяна Сергея Левоновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, вместе именуемые **«Стороны»**,

в связи с введением на территории Краснодарского края режима повышенной готовности на основании Постановления главы администрации (губернатора) Краснодарского края от 13.03.2020 г. № 129 «О введении режима повышенной готовности на территории Краснодарского края и мерах по предотвращению распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19)» в соответствии с Федеральным законом от 01.04.2020 № 98-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций»,

заключили настоящее дополнительное соглашение к Договору аренды об увеличении срока действия Договора аренды (далее – **«Дополнительное соглашение»**) на следующих условиях:

1. Срок Договора аренды увеличивается на 3 года, до «31» октября 2024 г.
2. Во избежание разногласий Стороны подтверждают, что размер арендной платы в связи с увеличением срока аренды не изменяется.
3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением, применяются положения Договора аренды.
4. Настоящее Дополнительное соглашение считается заключенным для Сторон с момента его подписания последней из Сторон Дополнительного соглашения.
5. Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 3-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон, и один экземпляр – для органа, осуществляющего государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.
6. Арендатор обязан обеспечить государственную регистрацию настоящего Дополнительного соглашения в срок, не превышающий 10 (десять) рабочих дней со дня подписания Сторонами настоящего Дополнительного соглашения, а также направить зарегистрированный экземпляр в адрес Арендодателя в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, несет Арендатор.
7. Расходы по оплате государственной пошлины за государственную регистрацию Дополнительного соглашения относятся на счет Арендатора.

#### **8. Реквизиты и подписи Сторон**

**Арендодатель:**

**АО «ДОМ.РФ»**

125009, г. Москва, ул. Воздвиженка, д. 10

ОГРН 1027700262270

ИНН/КПП 7729355614/997950001

расчетный счет: 40501810000010056575

**Арендатор:**

**ООО «МОДО КАПИТАЛ»**

Юридический адрес: 350005, Россия,

Краснодарский край, г. Краснодар,

ул. Дзержинского, д.80/1

в АО «Банк ДОМ.РФ»  
корреспондентский счет:  
30101810345250000266  
БИК: 044525266

Почтовый адрес: 350059, Россия,  
Краснодарский край, г. Краснодар,  
ул. Уральская, д.75/1 литер Б  
ОГРН 1114345042020  
ИНН/КПП 4345315545/231101001  
расчетный счет: 40702810620230000763  
в АО ЮниКредит Банк  
корреспондентский счет:  
30101810400000000548  
БИК 040349548  
тел.: (861) 200-11-01

Заместитель генерального директора  
Филиппов Д.С.

(подпись)



М.П.

Директор  
Селвян С.Л.


(подпись)



М.П.



Соответствует типовой форме, утвержденной приказом от 26.06.2020 №178-од

 /Ламонина Е.В./  
02.07.2020

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю

Произведена государственная регистрация:

Дополнительное соглашение

Дата регистрации:

24 августа 2020 г.

Номер регистрации:

3:0107001:31513-23/226/2020-216

Государственный регистратор прав:

Стрелюк С.В.



