ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ

к ДОГОВОРУ №888 аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 12 апреля 2012 года

г. Москва **«02» ноября 2016 года**

Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «АЛЬПИНА», действующее в качестве доверительного управляющего **Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «СтоАдин» (ЗАО «УК «АЛЬПИНА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СтоАдин»),** именуемое далее «Арендодатель», в лице Генерального директора Соковикова Михаила Юрьевича, действующего на основании Устава и Правил доверительного управления, зарегистрированных ФСФР России 06 октября 2011 года за № 2213-94178827,

Общество с ограниченной ответственностью «А101» (ранее ООО «ГудРоадВэй»), именуемое в дальнейшем «Арендатор», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: 121099, город Москва, Смоленская площадь, дом 3, зарегистрированное Межрайонной инспекцией ФНС №46 по городу Москве 18.06.2012г., о чем внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице за ОГРН 1127746474349, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 77 №016032296, ИНН 7704810149, КПП 770401001, в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава,

именуемые в дальнейшем «**Стороны**» (и «**Сторона**» означает одну из них), заключили настоящее соглашение (далее – «Соглашение») к Договору №888 аренды с правом выкупа земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства от 12 апреля 2012 года (далее – «Договор аренды») о нижеследующем:

1. В связи с переименованием 25 октября 2016г. Общества с ограниченной ответственностью «ГудРоадВэй», сокращенное ООО «ГудРоадВэй», на Общество с ограниченной ответственностью «А101», сокращенное ООО «А101» /запись о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица, в Единый государственный реестр юридических лиц от 25.10.2016г. за ГРН 8167749826214/ по тексту Договора слова «ООО «ГудРоадВэй» заменить словами «ООО «А101», слова «Общество с ограниченной ответственностью «ГудРоадВэй» заменить словами «Общество с ограниченной ответственностью «А101».

2. Стороны настоящим подтверждают/констатируют, что с 10 октября 2016 года Участок (кадастровый номер 50:21:0000000:888, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 763 798 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка) прекратил свое существование в связи с разделением на нижеуказанные пять вновь образованных участков.

3. В связи с изложенным в п.2. Соглашения Стороны договорились с 10 октября 2016 года:

3.1. изложить п.1.1 Договора в следующей новой редакции:

«1.1. Арендодатель обязуется предоставить за плату во временное владение и пользование с правом выкупа, а Арендатор обязуется принять следующие земельные участки:

1) земельный участок кадастровый номер 77:17:0000000:9688, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 664 449 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/026/2016-2476/1 (далее по тексту – «Земельный участок 1»);

2) земельный участок кадастровый номер 77:17:0000000:9687, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с

развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 20 719 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/026/2016-2483/1 (далее по тексту – «Земельный участок 2»);

3) земельный участок кадастровый номер 77:17:0000000:9686, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 319 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/026/2016-2482/1 (далее по тексту – «Земельный участок 3»);

4) земельный участок кадастровый номер 77:17:0000000:9685, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 77 788 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка, о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/026/2016-2476/1 (далее по тексту – «Земельный участок 4»);

5) земельный участок кадастровый номер 77:17:0120316:9111, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства с развитой инфраструктурой и рекреационных целей, общей площадью 523 кв. м., адрес (местонахождение) объекта: г. Москва, п. Сосенское, пос. Коммунарка о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 10.10.2016 г. сделана запись регистрации № 77-77/017-77/017/026/2016-2484/1 (далее по тексту – «Земельный участок 5»),

вместе именуемые «Земельные участки».

3.2. изложить п.1.2 Договора в следующей новой редакции:

«1.2. Сведения о Земельном участке 1 указаны в Кадастровой выписке о земельном участке № 77/501/16-606465 от 30.05.2016г., имеющейся у Сторон;

Сведения о Земельном участке 2 указаны в Кадастровой выписке о земельном участке № 77/501/16-606385 от 30.05.2016г., имеющейся у Сторон;

Сведения о Земельном участке 3 указаны в Кадастровой выписке о земельном участке № 77/501/16-606187 от 30.05.2016г., имеющейся у Сторон;

Сведения о Земельном участке 4 указаны в Кадастровой выписке о земельном участке № 77/501/16-606206 от 30.05.2016г., имеющейся у Сторон;

Сведения о Земельном участке 5 указаны в Кадастровой выписке о земельном участке № 77/501/16-606392 от 30.05.2016г., имеющейся у Сторон».

3.3. изложить п.2.1 Договора в следующей новой редакции:

«2.1. Арендатор вносит Арендодателю за пользование Земельными участками арендную плату (далее – «Арендная плата») в размере 1 573 423 (Один миллион пятьсот семьдесят три тысячи четыреста двадцать три) рубля 88 копеек в месяц, в том числе НДС 18%, из расчета:

- за Земельный участок 1 – 1 368 764 (Один миллион триста шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят четыре) рубля 94 копейки, в т.ч. НДС 18%, в месяц;
- за Земельный участок 2 – 42 681 (Сорок две тысячи шестьсот восемьдесят один) рубль 14 копеек, в т.ч. НДС 18%, в месяц;
- за Земельный участок 3 - 657 (Шестьсот пятьдесят семь) рублей 14 копеек, в т.ч. НДС 18%, в месяц;
- за Земельный участок 4 – 160 243 (Сто шестьдесят тысяч двести сорок три) рубля 28 копеек, в т.ч. НДС 18%, в месяц;

- за Земельный участок 5 – 1 077 (Одна тысяча семьдесят семь) рублей 38 копеек, в т.ч. НДС 18%, в месяц.».

3.4. По тексту Договора слово «Участок» заменить на слова «Земельные участки» в соответствующем падеже.

3.5. изложить главу 3 Договора (Условия выкупа Земельных участков) в следующей редакции:

«3. Условия выкупа Земельных участков

3.1. Арендатор обязуется на основании и в соответствии с условиями настоящего Договора произвести у Арендодателя выкуп Земельных участков путем внесения всей выкупной цены, указанной в п.3.2. Договора, не позднее 31 декабря 2016 года.

3.2. Выкупная цена Земельных участков (далее «Выкупная цена») определяется Сторонами в размере 7 828 000 000 (Семь миллиардов восемьсот двадцать восемь миллионов) рублей, НДС не облагается, и состоит из:

- ✓ выкупной цены Земельного участка 1 в размере 6 809 793 652 (шесть миллиардов восемьсот девять миллионов семьсот девяносто три тысячи шестьсот пятьдесят два) рубля 25 копеек, НДС не облагается;
- ✓ выкупной цены Земельного участка 2 в размере 212 344 536 (Двести двенадцать миллионов триста сорок четыре тысячи пятьсот тридцать шесть) рублей 12 копеек, НДС не облагается;
- ✓ выкупной цены Земельного участка 3 в размере 3 269 361 (Три миллиона двести шестьдесят девять тысяч триста шестьдесят один) рубль 79 копеек, НДС не облагается;
- ✓ выкупной цены Земельного участка 4 в размере 797 232 336 (Семьсот девяносто семь миллионов двести тридцать две тысячи триста тридцать шесть) рублей 30 копеек, НДС не облагается;
- ✓ выкупной цены Земельного участка 5 в размере 5 360 113 (Пять миллионов триста шестьдесят тысяч сто тринадцать) рублей 53 копейки, НДС не облагается.

3.3. Выкупная цена Земельных участков не может быть ниже выкупной цены, указанной в п.3.2. настоящего Договора, и может быть соразмерно изменена в следующих случаях:

- изменение размера платы за Земельные участки (в целом и/или за любой из них) в связи с изменением функционального назначения и вида разрешенного использования участка;

- изменение рыночной/кадастровой стоимости Земельных участков (в целом и/или за любой из них).

3.4. Выкупная цена Земельных участков может уточняться Сторонами путем заключения дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.5. В целях изменения Выкупной цены Земельных участков в соответствии с п.1. ст.66 Земельного кодекса РФ и Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» в Российской Федерации» Стороны определяют рыночную стоимость Земельных участков путем проведения оценки Земельных участков независимым оценщиком. Расходы по оценке Земельных участков несет Арендодатель.

3.6. Выкупная цена вносится Арендатором Арендодателю частями путем перечисления денежных средств на его расчетный счет; при этом часть Выкупной цены в размере 2 000 000 000 (Два миллиарда) рублей Арендатор обязуется уплатить до 01 ноября 2016г.

3.7. Арендные платежи, вносимые Арендатором по настоящему Договору, не засчитываются в счет оплаты Выкупной цены.

3.8. Арендодатель не позднее 30 ноября 2016 года передаёт Земельные участки в собственность Арендатора по передаточным актам, после чего производится государственная регистрация перехода права собственности на Земельные участки.

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Земельные участки к Арендатору. Арендодатель настоящим поручает Арендатору представить все необходимые документы для государственной регистрации перехода права собственности в соответствии с

требованиями законодательства Российской Федерации в уполномоченный орган в течение 10 (десяти) рабочих дней со дня подписания передаточных актов и предоставления Арендодателем необходимых документов. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор.

Земельные участки с момента их передачи и до полной оплаты Арендатором не признаются находящимися в залоге у Арендодателя в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во избежание сомнений, Арендная плата за Земельные участки вносится Арендатором до даты внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующих записей о государственной регистрации прав собственности Арендатора на Земельные участки.

3.9. После внесения Арендатором всей Выкупной цены Стороны в течение 3 (трех) рабочих дней подписывают Акт выкупа.»

4. Приложение №1 к Договору признать утратившим силу с 10 октября 2016 года.

5. На дату подписания настоящего Соглашения в отношении Земельных участков зарегистрировано следующее ограничение (обременение): доверительное управление в пользу Закрытого акционерного общества «Управляющая компания «АЛЬПИНА», номер государственной регистрации 50-50-21/042/2012-234 от 10.10.2016г.; в отношении Земельного участка 2 зарегистрировано также следующее ограничение (обременение): изъятие для государственных нужд – для целей реконструкции центральной автомобильной дороги в поселок Коммунарка с выходом на район Бутово, в пользу г.Москва, номер государственной регистрации 77-77/017-77/012/207/2015-21/1 от 10.10.2016г.»

6. Арендодатель осведомлен и согласен с тем, что Арендатором заключены следующие договоры субаренды частей Земельного участка 4:

Субарендатор	**Договор субаренды**	**Срок Договора субаренды**
ИП Кузнецова Н.И.	Договор субаренды части земельного участка №0104/15АЗУ-А от 01.04.2015г.	Неопределенный срок
ИП Кузнецова Н.И.	Договор субаренды части земельного участка №0109/15АЗУ-А-1 от 01.09.2015г.	Неопределенный срок
ИП Захаров Хорен Амаякович	Договор субаренды части земельного участка №0109/15АЗУ-А от 01.09.2015г.	Неопределенный срок
ООО «Компания «Энергостройкомплект»	Договор субаренды №0111/15АЗУ-А от 01.11.2015г.	01.10.2016г. - 31.08.2017г.
ООО «МехСтройСервис»	Договор № 0103/16АЗУ-А от 01.03.2016г.	01-03.2016г.- 31.01.2017г.
ИП Цыбулёва Елена Ивановна	Дог.2602/16АЗУ-А от 26.02.2016г.	26.02.2016г.- 25.01.2017г.
ИП Цыбулёва Елена Ивановна	Договор субаренды земельного участка №0104/16АЗУ-А от 01.04.2016г.	01.04.2016г.- 28.02.2017г.
ООО «М-КРАН»	Договор № 2001/16АЗУ-А от 20.01.2016г.	20.01.2016г.- 19.12.2016г.
ПАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Договор № 2510/16АЗУ-ДОУ от 25.10.2016г.	04.10.2016г.- 04.09.2017г.
ПАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Договор № 2510/16АЗУ-П от 25.10.2016г.	04.10.2016г.- 04.09.2017г.
ПАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»	Договор № 2510/16АЗУ-Ш от 25.10.2016г.	04.10.2016г.- 04.09.2017г.

7. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора, вступает в силу с даты его государственной регистрации и распространяется на отношения Сторон, возникшие 10 октября 2016г.

8. Все остальные положения Договора остаются неизменными и сохраняют свою юридическую силу.

9. Соглашение составлено в трёх оригинальных экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон, один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

10. ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:
ЗАО «УК «АЛЬПИНА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СтоАдин»
Местонахождение: 121087, город Москва, Багратионовский проезд, дом 7, корпус 20 «В»
ОГРН: 5107746055500
ИНН: 7704772704
КПП: 773001001
р/с 40701810600120000057
Банк - Филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве
к/с 30101810145250000411
БИК 044525411

Генеральный директор

_____
М.Ю. Соковиков

Арендатор:
ООО «А101»

Местонахождение: 121099, город Москва, Смоленская площадь, дом 3

ОГРН 1127746474349
ИНН 7704810149
КПП 770401001
р/с 40702810663000001210
Банк - Московский РФ АО «Россельхозбанк» г. Москва

к/с 30101810045250000430
БИК 044525430

Генеральный директор

_____
С.А. Качура

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Произведена государственная регистрация

Дата регистрации 21.11.2016

Номер регистрации 77-77/017-77/017/060/2016-1167/1

Регистратор ФРОМАНОВА Е.А.

Всего прошнуровано и пронумеровано

(2) листов