

СОГЛАШЕНИЕ

о перемене лица в обязательстве

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

г. Москва

19 сентября 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,

Публичное акционерное общество «АВГУР ЭСТЕЙТ», именуемое в дальнейшем «Арендатор», являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации и имеющее местонахождение: 392036, Россия, Тамбовская область, город Тамбов, улица Базарная, д.104, зарегистрированное 17 января 1995 г. № 511.809 Государственным учреждением Московская регистрационная палата, о чем 19.08.2002г. внесена запись в Единый государственный реестр юридических лиц о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, за ОГРН 1027739085428, что подтверждается свидетельством о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц серии 77 № 008012177, ИНН 7731041421, КПП 682950001, в лице Генерального директора Качуры Сергея Анатольевича, действующего на основании Устава, и

Общество с ограниченной ответственностью «ГудРоадВэй», именуемое в дальнейшем «Новый 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 Белянкина Ильи Владимировича, 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 соответствии со статьей 392.3 Гражданского кодекса РФ Арендатор в полном объеме (в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права) уступает Новому Арендатору все права (требования), принадлежащие Арендатору на основании Договора аренды, заключенного между Арендодателем и Арендатором, и передает Новому Арендатору в полном объеме все обязанности (переводит долг) по Договору аренды, а Новый Арендатор принимает все права и обязанности Арендатора по Договору аренды в том объеме, в котором они переданы Арендатором, и становится стороной по Договору аренды. Датой передачи Договора аренды является дата государственной регистрации настоящего Соглашения.

2. Арендодатель настоящим дает согласие на перевод всех прав и обязанностей по Договору аренды от Арендатора к Новому Арендатору.

3. Арендодатель обязуется не позднее 29 сентября 2016 г. вернуть Арендатору денежные средства, уплаченные последним в счет Выкупной цены, в размере 1 001 895 580 (Один миллиард один миллион восемьсот девяносто пять тысяч пятьсот восемьдесят) рублей 04 коп., НДС не облагается.

4. Стороны настоящим подтверждают/констатируют, что с 25 апреля 2016 года в результате межевания 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) состоит из следующих пяти вновь образованных участков:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) кадастровый номер 77:17:0000000:9111, 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.

На момент подписания настоящего Соглашения права собственности на вышеуказанные вновь образованные земельные участки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не зарегистрированы.

5. Арендатор обязуется передать Новому Арендатору в течение 5 (пяти) дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения 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), документы, удостоверяющие право требовать от Арендодателя осуществления им своих обязанностей по Договору аренды, и сообщить Новому Арендатору все сведения, имеющие значение для осуществления уступаемого требования и порядка исполнения обязательств по Договору аренды.

6. При необходимости регламентации взаимных обязательств, в том числе, затрагивающих обязательства в части арендных платежей, Арендатор и Новый Арендатор урегулируют такие обязательства в рамках отдельного соглашения / дополнительного соглашения

7. Новому Арендатору известно, что в отношении Участка зарегистрированы следующие обременения:

№ 77-77/017-77/012/207/2015-21/1 от 17.04.2015 (Изъятие для государственных (или муниципальных) нужд)

№ 50-50-21/042/2012-234 от 11.04.2012 (Доверительное управление)

№ 50-50-21/058/2012-008 от 24.04.2012 (Аренда)

8. В связи с тем, что Арендатором в целях комплексного освоения Участка осуществлялись работы по организации жилищного строительства, проектирования, результаты таких работ/услуг передаются Арендатором Новому Арендатору с возмещением понесенных затрат/ по отдельному соглашению.

9. В связи с тем, что Арендатором на Участке в соответствии с Разрешениями на строительство №77-245000-012652-2016 от 13 мая 2016г., № №77-245000-012755-2016 от 31 мая 2016г. осуществляется проектирование и строительство открытого надземного отдельно стоящего многоэтажного гаража-стоянки на 1210 машиномест (далее «Паркинг»), средней общеобразовательной школы на 1775 мест (далее – «Школа»), с внутренними инженерными системами: водо-, тепло-, и энергоснабжения, сетей канализации, ливнестока, телефонизации, и

других коммуникаций; дорожной инфраструктурой и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванных объектов и/или предусмотрено ПД и РД застройки Участка, Новый Арендатор и Арендатор обязуются в течение 30 (тридцати) дней со дня государственной регистрации настоящего Соглашения заключить на условиях, аналогичных условиям Договора аренды (начало субаренды – дата передачи Участка по настоящему Соглашению), договор(ы) субаренды следующих частей Участка, ориентировочные границы и расположение которых указаны в Приложении № 1 к настоящему Соглашению:

- ориентировочной площадью 12 893 (двенадцать тысяч восемьсот девяносто три) кв. м (№6 на Приложении №1) – для проектирования и строительства Паркинга,

- ориентировочной площадью 34 315 (тридцать четыре тысячи триста пятнадцать) кв. м (№2 на Приложении №1) – для проектирования и строительства Школы.

Арендодатель настоящим даёт согласие на вышеуказанные действия.

10. В связи с тем, что Арендатором на Участке в соответствии с Разрешением на строительство №77-245000-012754-2016 от 31 мая 2016г. осуществляется проектирование и строительство дошкольного образовательного учреждения на 325 мест (далее – «ДОУ»), с внутренними инженерными системами: водо-, тепло-, и энергоснабжения, сетей канализации, ливнестока, телефонизации, и других коммуникаций; дорожной инфраструктурой и иных объектов, строительство которых необходимо для эксплуатации вышеназванного объекта и/или предусмотрено ПД и РД застройки Участка, Новый Арендатор и Арендатор обязуются в течение 30 (тридцати) дней со дня подписания настоящего Соглашения заключить на условиях, аналогичных условиям Договора аренды, краткосрочный (на 11 месяцев) договор субаренды (начало субаренды – дата передачи Участка по настоящему Соглашению) части Участка ориентировочной площадью 11 574 (одиннадцать тысяч пятьсот семьдесят четыре) кв. м, ориентировочные границы и расположение которого указаны в Приложении № 1 к настоящему Соглашению (№1 на Приложении №1) – для проектирования и строительства ДОУ.

Арендодатель настоящим даёт согласие на вышеуказанные действия.

11. В связи с тем, что Арендатором заключены следующие договоры субаренды частей Участка:

Субарендатор	Договор субаренды	Срок Договора субаренды
ИП Кузнецова Н.И.	Договор субаренды части земельного участка №0104/15АЗУ-А от 01.04.2015	Неопределенный срок
ИП Кузнецова Н.И.	Договор субаренды части земельного участка №0109/15АЗУ-А-1 от 01.09.2015	Неопределенный срок
ИП Захаров Хорен Амаякович	Договор субаренды части земельного участка №0109/15АЗУ-А от 01.09.2015	Неопределенный срок
ООО «Компания «Энергостройкомплект»	Договор субаренды №0111/15АЗУ-А от 01.11.2015	01.11.2015г. - 30.09.2016г.
ООО «МехСтройСервис»	Договор № 0103/16АЗУ-А от 01.03.2016	01-03.2016г.- 31.01.2017г.
ИП Цыбулёва Елена Ивановна	Дог.2602/16АЗУ-А от 26.02.2016	26.02.2016г.- 25.01.2017г.
ИП Цыбулёва Елена Ивановна	Договор субаренды земельного участка №0104/16АЗУ-А от 01.04.2016	01.04.2016г.- 28.02.2017г.
ООО М-КРАН	Договор № 2001/16АЗУ-А от 20.01.2016	20.01.2016г.- 19.12.2016г.

Новый Арендатор обязуется известить указанных субарендаторов о перемене лица (арендатора) в Договоре аренды в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты регистрации настоящего Соглашения. Новый Арендатор обязуется совершить необходимые действия, подписать необходимые документы для вступления в правоотношения с вышеуказанными субарендаторами и надлежащего исполнения обязательств арендодателя по договорам субаренды.

12. Стороны пришли к соглашению внести в Договор аренды следующие изменения:

4.1. с даты государственной регистрации настоящего Соглашения изложить преамбулу Договора аренды в части наименования Сторон в следующей редакции:

«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, с одной стороны и Общество с ограниченной ответственностью «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 Белянкина Ильи Владимировича, действующего на основании Устава, с другой стороны».

4.2. с даты государственной регистрации настоящего Соглашения изложить параграф 11 «Адреса, реквизиты и подписи Сторон» в следующей редакции:

Арендодатель:	Арендатор:
ЗАО «УК «АЛЬПИНА» Д.У. ЗПИФ недвижимости «СтоАдин»	ООО «ГудРоадВэй»
Местонахождение: 121087, город Москва, Багратионовский проезд, дом 7, корпус 20 «В»	Местонахождение: 121099, город Москва, Смоленская площадь, дом 3
ОГРН: 5107746055500	ОГРН 1127746474349
ИНН: 7704772704	ИНН 7704810149
КПП: 773001001	КПП 770401001
р/с 40701810600120000057	р/с 40702810663000001210
Банк - Филиал «Центральный» Банка ВТБ (публичное акционерное общество) в г. Москве	Банк - Московский РФ АО «Россельхозбанк» г.Москва
к/с 30101810145250000411	к/с 30101810045250000430
БИК 044525411	БИК 044525430
 Генеральный директор	 Генеральный директор

М.Ю. Соковиков

И.В. Белянкин

13. Арендодатель и Новый Арендатор договорились изложить главу 3 Договора (Условия выкупа Участка) в следующей редакции:

«3. Условия выкупа Участка»

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

3.2. Выкупная цена Участка (далее «Выкупная цена») определяется Сторонами в размере 7 828 000 000 (Семь миллиардов восемьсот двадцать восемь миллионов) рублей, НДС не облагается.

3.3. Выкупная цена Участка 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 Участок в связи с изменением функционального назначения и вида разрешенного использования участка;
- изменение рыночной/кадастровой стоимости Участка.

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

3.5. В целях изменения Выкупной цены Участка 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 Участка путем проведения оценки Участка независимым оценщиком. Расходы по оценке Участка несет Арендодатель.

3.6. Выкупная цена вносится Арендатором Арендодателю частями путем перечисления денежных средств на его расчетный счет; при этом 60% Выкупной цены 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. В течение 10 (десяти) рабочих дней после уплаты Арендатором 60% Выкупной цены Арендодатель передаёт Участок в собственность Арендатора по передаточному акту, после чего производится государственная регистрация перехода права собственности на Участок.

Арендодатель обязуется предоставить Арендатору все документы и информацию, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности на Участок 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 передаточного акта и предоставления Арендодателем необходимых документов. Расходы, связанные с государственной регистрацией, несет Арендатор.

Участок с момента передачи и до его полной оплаты Арендатором не признается находящимся в залоге у Арендодателя в соответствии с п.5 ст. 488 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Во избежание сомнений, Арендная плата за Участок вносится Арендатором до даты внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующей записи о государственной регистрации права собственности Арендатора на Участок.

3.9. В случае раздела Участка и образования земельных участков в пределах границ Участка, государственной регистрации таких образованных участков, выкуп, передача и регистрация перехода права собственности таких образованных земельных участков производятся в соответствии с условиями настоящей главы (3) Договора. Размер выкупной цены таких образованных земельных участков определяется пропорционально размеру Выкупной цены Участка.

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

14. Настоящее Соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды, вступает в силу с даты его государственной регистрации. Арендодатель обязуется совершить все необходимые действия для государственной регистрации настоящего Соглашения в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Новый Арендатор обязуется передать Арендодателю все документы и сведения, необходимые для такой государственной регистрации. Расходы в связи с государственной регистрацией несет Новый Арендатор.

15. Споры, вытекающие из Соглашения, либо в связи с его исполнением будут разрешаться Арбитражным судом г. Москвы в соответствии с нормами действующего законодательства РФ.

16. Стороны согласовали, что по всем денежным обязательствам, возникшим из Договора аренды с 01 июня 2015 года, кредитор не имеет права на получение с должника процентов на сумму долга за период пользования денежными средствами, предусмотренных ст. 317.1 ГК РФ.

17. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Соглашением Стороны обязуются руководствоваться действующим законодательством РФ.

18. Соглашение составлено в четырёх 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.

19. 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

Арендатор

ПАО «АВГУР ЭСТЕЙТ»

Местонахождение: 392036,
Тамбовская обл., город
Тамбов, ул. Базарная, д.104
ОГРН 1027739085428
ИНН 7731041421
КПП 682950001
р/с 40702810863000001230
Банк - Московский РФ АО
«Россельхозбанк» г.Москва
к/с 30101810045250000430
БИК 044525430

Новый Арендатор:

ООО «ГудРoadВэй»

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

М.Ю. Соколов



Генеральный директор

С.А. Качура



Генеральный директор

И.В. Белянкин



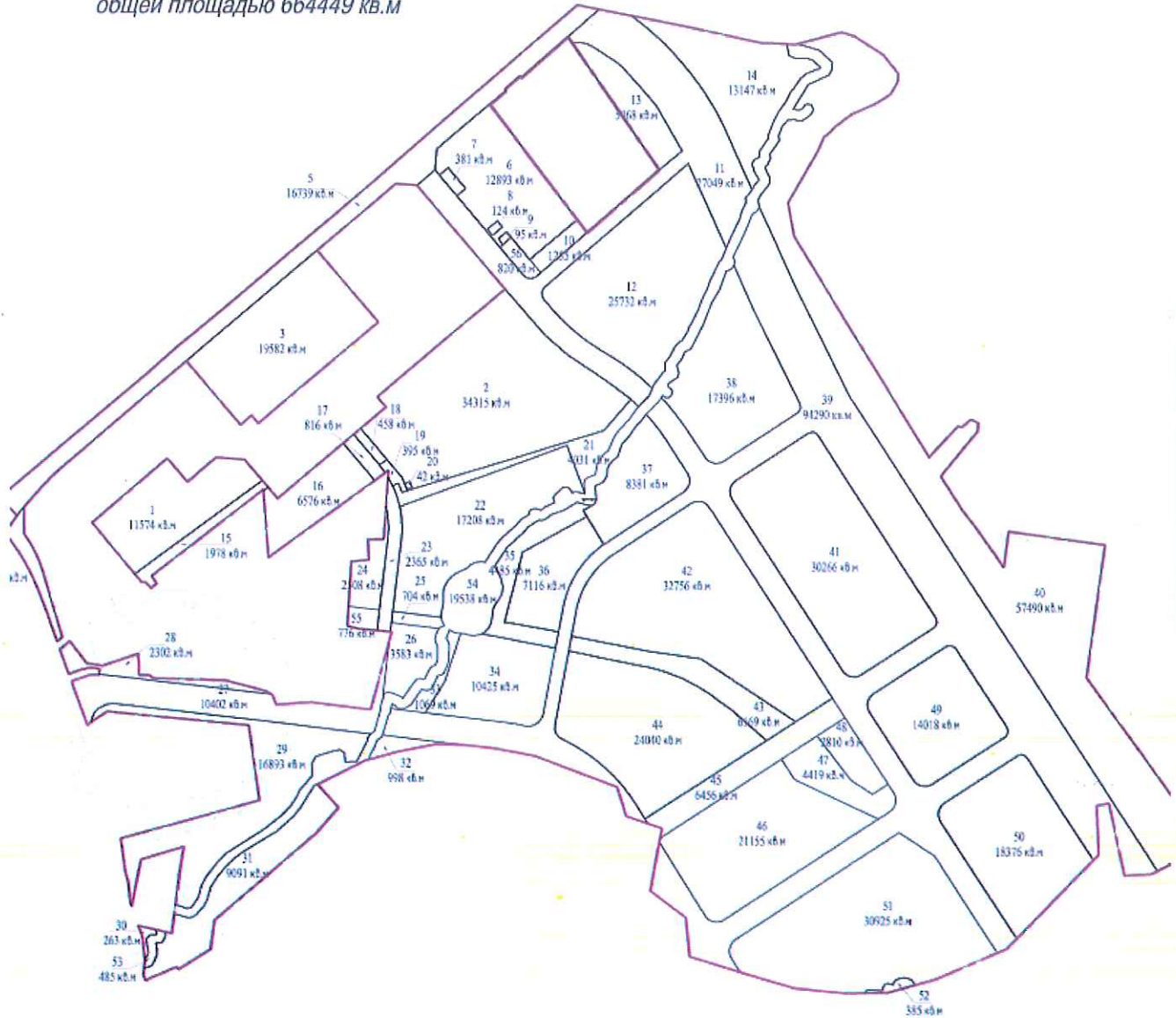
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

ОРИЕНТИРОВОЧНЫЕ ГРАНИЦЫ И РАСПОЛОЖЕНИЕ ЧАСТЕЙ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Проект межевания

земельного участка с кадастровым номером 77:17:0000000:9688

общей площадью 664449 кв.м



ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель:

Генеральный директор

Арендатор

Генеральный директор

Новый Арендатор:

Генеральный директор

М.Ю. Соловников

С.А. Качура

И.В. Белянкин



Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Москве

Номер регистрационного округа 72

Произведена государственная регистрация соглашения

Дата регистрации 04 ОКТ 2016

Номер регистрации 50-77/017-77/017/058/2016

Регистратор Т.В.УСОВА
(Ф.И.О.)

2600/1



Всего прошнуровано и пронумеровано

Шуб (8) ЛИСТОВ