

**ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ № 3**  
**к договору № 24-Крн14/0912-14 от 17 ноября 2014 года**  
**аренды земельного участка**

г. Москва

«23» мая 2016 г.

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мир Финансов» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Красная Пресня»**, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00976 от 22 мая 2014 года, предоставленную Банком России, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Сидорковой Алисы Марковны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости «Красная Пресня», далее именуемое «**Арендодатель**», с одной стороны, и

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП»**, зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, далее именуемое «**Арендатор**», в лице Генерального директора Самары Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны, в дальнейшем именуемые совместно «**Стороны**», а по отдельности – «**Сторона**», заключили настоящее дополнительное соглашение (далее – «**Соглашение**») к договору № 24-Крн14/0912-14 от 17 ноября 2014 года аренды земельного участка (далее – «**Договор**») о нижеследующем:

**1. Принимая во внимание, что:**

а) В соответствии с п.7.1. Договора право собственности на Земельный участок и Здание передано Обществом с ограниченной ответственностью «СпортВенчер Москва» Арендодателю, а именно в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Красная Пресня» («Фонд») под управлением ООО «УК «Мир Финансов» («Управляющая компания»). ООО «УК «Мир Финансов» зарегистрировано 08 ноября 2013 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5137746044959 (свидетельство: серия 77 № 015616263), ИНН 7704849523, КПП 770401001, адрес места нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 2, строение 9, офис 301. Лицензия № 21-000-1-00976 выдана 22 мая 2014 года Банком России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами (бланк: Серия 01 № 001173);

б) С согласия Арендодателя Арендатор заключил Договор соинвестирования № ДС-1 от 29.02.2016 с **Акционерным обществом «Объединенная химическая компания «УРАЛХИМ»** (ОГРН 1077761874024, ИНН 7703647595 КПП 770301001) (далее – «**Соинвестор**») в соответствии с которым Соинвестор обязан осуществить финансирование строительства Объекта, Соинвестор и Арендатор трансформируют указанный Договор соинвестирования в договор долевого участия (далее – «**ДДУ с Соинвестором**»), и Арендатор обязуется в соответствии и с условиями ДДУ с Соинвестором передать в собственность Соинвестора следующие объекты:

- офисные помещения, ориентировочной общей площадью 15 000 квадратных метров, рассчитываемой по внутреннему периметру этажа без учета колонн, лифтовых и вентиляционных шахт, лестничных маршей и несущих стен, расположенные на верхних этажах Объекта, единым блоком, и помещения входной группы ориентировочной общей площадью 300 квадратных метров, рассчитываемой по внутреннему периметру этажа без учета колонн, лифтовых и вентиляционных шахт, лестничных маршей и несущих стен, расположенные на первом этаже Объекта (далее – «**Доля Соинвестора в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения**»);

- 200 машиномест, расположенных в подземной автостоянке Объекта и обособленных от остальных машиномест, других пользователей Объекта (далее – «**Доля Соинвестора в парковочных местах**»).

Далее по тексту Доля Соинвестора в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения и Доля Соинвестора в парковочных местах совместно именуются «**Доля Соинвестора в Объекте**».

Стороны пришли к соглашению о нижеследующем:

**1.1. Изложить преамбулу Договора в следующей редакции:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мир Финансов» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Красная Пресня»**, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00976 от 22 мая 2014 года, предоставленную Банком России, именуемое в дальнейшем «Управляющая компания», в лице Генерального директора Сидорковой Алисы Марковны, действующей на основании Устава и Правил доверительного управления Закрытым паевым фондом недвижимости «Красная Пресня», далее именуемое «Арендодатель», с одной стороны,

и  
**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП»**, зарегистрированное 31.10.2014 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве, ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001, юридический адрес: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр. 1, далее именуемое «Арендатор», в лице Генерального директора Самары Андрея Анатольевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,  
в дальнейшем именуемые совместно «Стороны», а по отдельности – «Сторона», заключили настоящий договор (далее – «Договор») о нижеследующем:»

**1.2. Пункт 1.1.8. Договора изложить в следующей редакции:**

«1.1.8. **«Земельный участок»** – земельный участок общей площадью 31 229 м<sup>2</sup>; кадастровый №77:01:0004042:1000; категория земли - земли населенных пунктов; разрешенное использование – многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6) (земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки (1.2.1)); магазины (4.4) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); общественное питание (4.6) (земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (1.2.5)); гостиничное обслуживание (4.7) (земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (1.2.6)); деловое управление (4.1) (земельные участки, предназначенные для размещения офисных зданий делового и коммерческого назначения (1.2.7)); спорт (5.1) (земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (1.2.17)); обслуживание автотранспорта (4.9) (земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (1.2.3)); местонахождение: город Москва, Краснопресненская набережная, вл. 14, стр. 1. Земельный участок принадлежит на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77-АС 1244728, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77/011-77/011/022/2016-466/2 сделана «06» мая 2016 года).»

**1.3. Пункт 1.1.9. Договора изложить в следующей редакции:**

«1.1.9. **«Здание»** – расположенное на Земельном участке одноэтажное нежилое здание общей площадью 1 588,7 м<sup>2</sup>, кадастровый №77:01:0004042:4882, принадлежащее на праве собственности Арендодателю (свидетельство о государственной регистрации права собственности, бланк 77-АС 1244729, запись регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 77-77/011-77/011/002/2016-1666/2 сделана «06» мая 2016 года).»

**1.4. Пункт 1.1.13. Договора изложить в следующей редакции:**

«1.1.13. **«Объекты долевого строительства»** или **«Объекты ДС»** – подлежащие передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ площади (помещения) Объектов в следующем размере:

– в общей площади каждого из Объектов, за исключением Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых):

– 32% (тридцать два процента) минус 32% (тридцать два процента) от Доли Соинвестора в Объекте (как она определена ниже в настоящем Договоре);

– в общей площади Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых) – 0%;

Стороны пришли к соглашению, что выраженная в квадратных метрах (кв.м) общая надземная площадь во всех Объектах, за исключением Объектов для государственных/муниципальных нужд (при наличии таковых), которая должна быть передана Застройщиком Участнику долевого строительства в качестве Объектов ДС по ДДУ, составит в сумме **не менее 28 800 (Двадцать восемь тысяч восемьсот) кв.м минус 32% (тридцать два процента) от Доли Соинвестора в Объекте (как она опре-**

делена ниже в настоящем Договоре). Данное условие является превалирующим по отношению к указанному выше процентному выражению площадей (помещений) Объектов ДС, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ.

Конкретный перечень Объектов ДС, подлежащих передаче Застройщиком Участнику долевого строительства по ДДУ, будет согласован Сторонами дополнительно до подписания Предварительного ДДУ и зафиксирован в нем.»

**1.5.** Дополнить Договор пунктом 1.1.27. в следующей редакции:

«1.1.27. **«Соинвестор» - Акционерное общество «Объединенная химическая компания «УРАЛХИМ»** (ОГРН 1077761874024, ИНН 7703647595 КПП 770301001) с которым Арендатор с согласия Арендодателя заключил Договор соинвестирования № ДС-1 от 29.02.2016.»

**1.6.** Дополнить Договор пунктом 1.1.28. в следующей редакции:

«1.1.28. **«ДДУ с Соинвестором»** - договор, который должен быть заключен Арендатором и Соинвестором в будущем в соответствии с ФЗ 214-ФЗ в порядке и на условиях, предусмотренных заключенным между ними Договором соинвестирования № ДС-1 от 29.02.2016, по которому Арендатор (в качестве Застройщика) обязуется в предусмотренный этим договором срок своими силами и/или с привлечением других лиц построить/создать Объект и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этого Объекта передать Долю Соинвестора (как она определена ниже) Соинвестору (как участнику долевого строительства), а Соинвестор обязуется уплатить обусловленную этим договором цену и принять Долю Соинвестора при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию соответствующего Объекта.»

**1.7.** Дополнить Договор пунктом 1.1.29. в следующей редакции:

«1.1.29. **«Доля Соинвестора в Объекте»** - Доля Соинвестора в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения и Доля Соинвестора в парковочных местах, а именно:

а) Доля Соинвестора в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения - офисные помещения, ориентировочной общей площадью 15 000 квадратных метров, рассчитываемой по внутреннему периметру этажа без учета колонн, лифтовых и вентиляционных шахт, лестничных маршей и несущих стен, расположенные на верхних этажах Объекта, единым блоком, и помещения входной группы ориентировочной общей площадью 300 квадратных метров, рассчитываемой по внутреннему периметру этажа без учета колонн, лифтовых и вентиляционных шахт, лестничных маршей и несущих стен, расположенные на первом этаже Объекта;

б) Доля Соинвестора в парковочных местах - 200 машиномест, расположенных в подземной автостоянке Объекта и обособленных от остальных машиномест, других пользователей Объекта.»

**1.8.** Пункт 5.1.1. Договора изложить в следующей редакции:

«5.1.1. Использовать Земельный участок исключительно по Целевому назначению с правом выполнения любых Строительных работ по строительству Объекта, а также иных зданий, строений и сооружений (включая инженерные сети), строительство которых необходимо для строительства и ввода в эксплуатацию Объекта.»

**1.9.** Пункт 5.2.3. Договора изложить в следующей редакции:

«5.2.3. Заключать с любыми лицами без письменного согласия Арендодателя, договоры участия в долевом строительстве, инвестиционные договоры, договоры купли-продажи будущего недвижимого имущества и иные договоры (в том числе предварительные) по распоряжению каким-либо из Объектов (его помещениями или площадями) или имущественными правами на какой-либо из Объектов (их помещения или площади) до момента заключения Договора участия в долевом строительстве в отношении соответствующего Объекта.»

**1.10.** Пункт 6.3. Договора считать не действующим для Сторон с даты подписания настоящего Соглашения.

**1.11.** Пункт 6.6. Договора изложить в следующей редакции:

«6.6. Стороны в течение 5 (пяти) рабочих дней со дня заключения Договора участия в долевом строительстве и Договора купли-продажи Участка и Здания заключают Соглашение о зачете, которым прекращают встречные денежные обязательства по ДДУ и Договору купли-продажи Земельного участка и Здания.»

Стороны пришли к соглашению, что цена всех ДДУ определяется как разница между ценой Договора купли-продажи Земельного участка и Здания и стоимостью квадратных метров и машиномест, передаваемых Соинвестору из доли площадей и машиномест Арендодателя, рассчитанной исходя из стоимости одного квадратного метра общей площади помещений коммерческого назначения (составляющих Долю Соинвестора в общей площади встроенных помещений коммерческого назначения), равной 4 000 (Четырем тысячам) долларов США, и стоимости одного машиноместа (составляющих Долю Соинвестора в парковочных местах), равной 70 000 (Семидесяти тысячам) долларов США.

Стороны пришли к соглашению, что цена Договора купли-продажи Земельного участка и Здания в совокупности составляет сумму в размере 6 100 000 000 (Шесть миллиардов сто миллионов) рублей, не включая НДС.»

**1.12.** В разделе 12 Договора «**МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**» реквизиты Арендодателя изложить в следующей редакции:

«**Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мир Финансов» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Красная Пресня»**

Место нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок, дом 2, строение 9, офис 301

ОГРН 5137746044959

ИНН 7704849523

КПП 770401001

р/с 40701810930300000105

в АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО, г. Москва,

к/с 30101810500000000675

БИК 044583675»

**1.13.** В разделе 13 Договора «**ПОДПИСИ СТОРОН**» данные об Арендодателе изложить в следующей редакции:

«**Подписано от имени**

**Арендодателя:**

\_\_\_\_\_/Сидоркова А.М./

Должность: Генеральный директор»

**2.** Настоящее Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Стороны обязаны осуществить все действия, необходимые для государственной регистрации настоящего Дополнительного соглашения, не позднее 5 (Пяти) рабочих дней со дня его подписания Сторонами. В целях осуществления такой регистрации Стороны обязуются настолько быстро, насколько это является разумно возможным предоставить в регистрирующий орган все документы, необходимые со своей стороны для такой регистрации. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего Дополнительного соглашения, оплачивает Арендатор, а если они будут оплачены Арендодателем (полностью или в части), то Арендатор возместит их Арендодателю по первому требованию последнего.

**3.** Настоящее Дополнительное соглашение составлено в 4 (четыре) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и один экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**4.** Настоящее Дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора. Договор действует в части, не противоречащей настоящему Соглашению.

## **5. МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

**Арендодатель:**

**Общество с ограниченной ответственностью «СпортВенчер Москва»**  
Место нахождения: 123100, г. Москва, Краснопресненская наб., д.14, стр.1С  
ОГРН 1027739005348, ИНН 7703013454, КПП 770301001  
р/с 40702810600000002622 в АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО, г. Москва,  
к/с 30101810500000000675, БИК 044583675

**Новый Арендодатель:**


**Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Мир Финансов»  
Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Красная Пресня»**  
Место нахождения: Российская Федерация, 119435, город Москва, Большой Саввинский переулок,  
дом 2, строение 9, офис 301  
ОГРН 5137746044959, ИНН 7704849523, КПП 770401001  
р/с 40701810930300000105 в АКБ «ДЕРЖАВА» ПАО, г. Москва,  
к/с 30101810500000000675, БИК 044583675

**Арендатор:**

**Общество с ограниченной ответственностью «МЕГАПОЛИС ГРУП»**  
Место нахождения: 123317, г. Москва, Пресненская наб., д. 8, стр.1  
ОГРН 5147746296253, ИНН 7703820909, КПП 770301001  
р/с 40702810900000010665 в АО «Райффайзенбанк», г. Москва  
к/с 30101810200000000700, БИК 044525700


**6. ПОДПИСИ СТОРОН**


**Подписано от имени Арендодателя:**

  
\_\_\_\_\_/Поляков В.Ю./ Должность: Генеральный директор

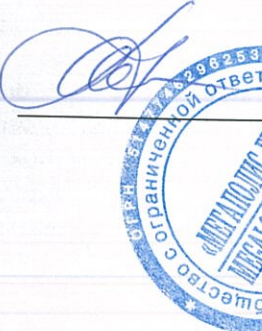



**Подписано от имени Нового Арендодателя:**

  
\_\_\_\_\_/Сидоркова А.М./ Должность: Генеральный директор



**Подписано от имени Арендатора:**

  
\_\_\_\_\_/Самара А.А./ Должность: Генеральный директор



Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве

Номер регистрационного округа 77

Проект договора государственной регистрации доп.

10/10/2016 10/10/2016 - 539/1

Арутюнян Б.С.  
(Ф.И.О.)



*[Signature]*  
/В.Ю. Поляков/

Генеральный директор  
ООО «СпортВенчер Москва»



*[Signature]*  
/А.М. Сидорков/

Генеральный директор  
ООО «УК «Мир Финансов» Д.У.  
ЭПИФ недвижимости «Красная Пресня»



*[Signature]*  
/А.А. Самаря/

Генеральный директор  
ООО «МЕГАПОЛИС ГРУП»

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью  
5 (пять) листов