Центральный Банк
Российской Федерации (Банк России)
ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
Дата 15.09.2022
№ 1946-9417249

«УТВЕРЖДЕНЫ»

1) решением общего собрания владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1» (Протокол общего собрания владельцев инвестиционных паев № 01/2022 от 29 июня 2022 г.)
2) Приказом Генерального директора № 06-09/2022-ПДУ от 06 сентября 2022 г.

Генеральный директор
ООО УК «Надежное управление»
/Королькова И.И./

ИЗМЕНЕНИЯ И ДОПОЛНЕНИЯ № 8
в Правила доверительного управления
Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1"

Старая редакция	Новая редакция
14. Полное фирменное наименование аудитора Фонда – Акционерное общество «Гориславцев и К.Аудит» (далее – аудитор	14. Полное фирменное наименование аудитора Фонда – Акционерное общество «Гориславцев. Аудит» (далее – аудитор) ОГРН: 1037714002743.
15. Место нахождения аудитора– 103009, г. Москва, улица Никитская Б., д.17, стр.2.	15. Место нахождения аудитора - 119180, г. Москва, ул. Большая Полянка, дом 2, строение 2, этаж 2, ком. В.
16. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее каждый по отдельности – Оценщик): 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»». 16.2. Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер». 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг». 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ». 16.5. Общество с ограниченной ответственностью «Ровер Групп». 16.6. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита».	16. Полные фирменные наименования юридических лиц, осуществляющих оценку имущества, составляющего Фонд (далее каждый по отдельности – Оценщик): 16.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь». ОГРН: 5087746662702. 16.2. Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер». ОГРН: 1027700560491. 16.3. Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг». ОГРН: 1057746429696. 16.4. Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ». ОГРН: 1037739988692. 16.5. Общество с ограниченной ответственностью «Ровер Групп». ОГРН: 1057746702661. 16.6. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита». ОГРН: 1107746294150.

	16.7. Общество с ограниченной ответственностью «Дженерал Аппрайзер». ОГРН: 1207700184230. 16.8. Акционерное общество «Городское бюро оценки». ОГРН: 1027739173670. 16.9. Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс Оценка». ОГРН: 5147746404163.
17. Места нахождения Оценщиков: 17.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»» - 105064, г. Москва, Фурманный пер., д.9/12. 17.2. Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер» - 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр.1. 17.3. Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» - 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, дом 8, строение 1. 17.4. Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» - 109240, г. Москва, ул. Николоямская, дом 21/7, строение 3. 17.5. Общество с ограниченной ответственностью «Ровер Групп» - 115088, г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 25, стр.5, комнаты 44, 45. 17.6. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита» - 109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, дом 42, офис 002/1.	17. Места нахождения Оценщиков: 17.1. Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь» - 105064, г. Москва, Фурманный пер., д.9/12. 17.2. Закрытое акционерное общество «АБМ Партнер» - 109004, г. Москва, ул. Александра Солженицына, д. 23А, стр.1. 17.3. Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» - 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, дом 8, строение 1. 17.4. Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» - 109147, г. Москва, Марксистская улица, д. 34, корп. 10, эт 1антр комн 13. 17.5. Общество с ограниченной ответственностью «Ровер Групп» - 115088, г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 25, стр.5, комнаты 44, 45. 17.6. Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита» - 115088, г. Москва, ул. 2-я Машиностроения, д. 25, стр. 5, эт 2 пом I ком 46. 17.7. Общество с ограниченной ответственностью «Дженерал Аппрайзер» - 127206, г.Москва, проезд Дмитровский, д. 20, корп. 1, кв. 24. 17.8. Акционерное общество «Городское бюро оценки» - 125367, г. Москва, Волоколамское ш, д. 45, этаж 1, пом. V, комн. 1. 17.9. Общество с ограниченной ответственностью «Прогресс Оценка» - 108849, Москва г, вн. тер. г. Поселение Внуковское, Самуила Маршака ул, дом 23, квартира 41.
22. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 31 августа 2025 года.	22. Дата окончания срока действия договора доверительного управления Фондом – 31 августа 2028 года. При этом срок действия договора доверительного управления Фондом составляет период с даты начала срока его формирования до даты окончания срока действия договора доверительного управления Фондом.
29. Управляющая компания обязана: 1) осуществлять доверительное управление Фондом в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», другими федеральными законами, нормативными актами в сфере финансовых рынков и настоящими Правилами;	29. Управляющая компания обязана: 1) действовать разумно и добросовестно при осуществлении своих прав и исполнении обязанностей; 2) выявлять конфликт интересов и управлять конфликтом интересов, в том числе путем предотвращения возникновения конфликта

2) при осуществлении доверительного управления Фондом действовать разумно и добросовестно в интересах владельцев инвестиционных паев; 3) передавать имущество, составляющее Фонд, для учета и (или) хранения Специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе нормативными актами в сфере финансовых рынков, не предусмотрено иное; 4) передавать Специализированному депозитарию копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, незамедлительно с момента их составления или получения; 5) передавать Специализированному депозитарию подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество; 6) страховать здания, сооружения, помещения, составляющие Фонд, от рисков их утраты и повреждения, при этом: - минимальная страховая сумма составляет 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; - максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы) составляет 1 процент страховой суммы; - максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее Фонд, должно быть застраховано, составляет 30 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества Фонда; - максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества составляет 30 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества. Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества; 7) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав не позднее 3 рабочих дней до даты составления указанного списка; 8) раскрывать отчеты, требования к которым устанавливаются Банком России.	интересов и (или) раскрытия или предоставления информации о конфликте интересов; 3) передавать имущество, составляющее Фонд, для учета и (или) хранения Специализированному депозитарию, если для отдельных видов имущества нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе нормативными актами Банка России, не предусмотрено иное; 4) передавать Специализированному депозитарию незамедлительно с момента их составления или получения копии всех первичных документов в отношении имущества, составляющего Фонд, а также подлинные экземпляры документов, подтверждающих права на недвижимое имущество; 5) раскрывать информацию о Фонде в соответствии с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах», за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах»; 6) раскрывать информацию о дате составления списка владельцев инвестиционных паев для осуществления ими своих прав или для частичного погашения инвестиционных паев без заявления ими требований об их погашении не позднее трех рабочих дней до даты составления указанного списка; 7) страховать недвижимое имущество, составляющее Фонд, от рисков его утраты и повреждения, при этом: - минимальная страховая сумма составляет 50 процентов оценочной стоимости объекта недвижимого имущества на дату заключения договора страхования; - максимальный размер частичного освобождения страховщика от выплаты страхового возмещения (франшизы) составляет 1 процент страховой суммы; - максимальный срок, в течение которого недвижимое имущество, составляющее Фонд, должно быть застраховано, составляет 20 дней с даты включения недвижимого имущества в состав имущества Фонда; - максимальный срок, в течение которого в договор страхования должны быть внесены изменения (заключен новый договор страхования) в случае несоответствия страховой суммы, указанной в договоре, требованиям настоящих Правил вследствие увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества составляет 20 дней с даты увеличения оценочной стоимости недвижимого имущества Управляющая компания вправе возложить обязанность, предусмотренную настоящим подпунктом, на арендатора недвижимого имущества; 8) соблюдать настоящие Правила; 9) соблюдать иные требования, предусмотренные

	Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами Банка России.
50. Управляющая компания осуществляет выдачу инвестиционных паев после завершения (окончания) формирования Фонда при досрочном погашении инвестиционных паев.	50. Управляющая компания осуществляет выдачу инвестиционных паев после завершения (окончания) формирования Фонда при досрочном погашении инвестиционных паев, за исключением случая досрочного частичного погашения инвестиционных паев в соответствии с пунктом 99.1. настоящих Правил.
98. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться в случае принятия Общим собранием владельцев инвестиционных паев решения об утверждении изменений, которые вносятся в настоящие Правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании. Требования о погашении инвестиционных паев могут подаваться лицами, включенными в список лиц, имеющих право на участие в общем собрании владельцев инвестиционных паев, и голосовавшими против принятия соответствующего решения.	98. Случаи, когда управляющая компания осуществляет погашение инвестиционных паев: 1) Предъявление владельцем инвестиционных паев требования о погашении всех или части инвестиционных паев, принадлежащих ему на дату составления списка лиц, имеющих право участвовать в общем собрании, в случае принятия общим собранием решения об утверждении изменений и дополнений, которые вносятся в правила, или о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом другой управляющей компании, или о продлении срока действия договора доверительного управления Фондом, против которого он голосовал; 2) Предъявление владельцем инвестиционных паев - физическим лицом требования о погашении принадлежащих ему инвестиционных паев в случае нарушения управляющей компанией положений, предусмотренных статьей 21.1 Федерального закона «Об инвестиционных фондах». 3) Отказ Банка России в регистрации изменений и дополнений в правила в части, касающейся количества выданных при формировании фонда инвестиционных паев, в связи с нарушением требований к формированию Фонда; 4) Частичное погашение инвестиционных паев (в случае если правилами предусмотрена возможность указанного погашения); 5) Прекращение Фонда.
Пункт отсутствовал.	99.1. Управляющая компания вправе принять решение о частичном погашении инвестиционных паев без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении (далее – частичное погашение), но не ранее истечения 1 года с даты завершения (окончания) формирования фонда. Частичное погашение инвестиционных паев осуществляется без заявления владельцем инвестиционных паев требования об их погашении. Частичное погашение не осуществляется после возникновения основания для прекращения фонда. Ежегодные даты, по состоянию на которые на основании распоряжения управляющей компании

	в соответствии с требованиями подпункта 8.1 пункта 2 статьи 39 Федерального закона «Об инвестиционных фондах», составляется список владельцев инвестиционных паев фонд для частичного погашения (далее – список владельцев): 10 марта, 10 июля, 10 ноября. Если указанная дата приходится на нерабочий день, список владельцев составляется на ближайший следующий за ним рабочий день. Дата, по состоянию на которую составляется список владельцев, не может быть ранее, чем через 3 (Три) месяца с даты, по состоянию на которую составлялся предыдущий список владельцев. При частичном погашении Управляющая компания Фонда направляет Регистратору распоряжение о составлении списка владельцев инвестиционных паев, содержащее количество подлежащих погашению инвестиционных паев Фонда, указанное в информации о дате составления списка владельцев инвестиционных паев. Максимальное количество инвестиционных паев Фонда, которое погашается, может составлять не более 20 процентов от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев инвестиционных паев. Количество инвестиционных паев Фонда, подлежащих частичному погашению, должно выражаться в процентах от общего количества выданных инвестиционных паев Фонда на дату составления списка владельцев инвестиционных паев. Количество инвестиционных паев Фонда, подлежащих частичному погашению, указывается в информации о дате составления списка владельцев инвестиционных паев, раскрываемой Управляющей компанией владельцам инвестиционных паев Фонда в соответствии с подпунктом 6) пункта 29 настоящих Правил. При этом отношение количества погашаемых инвестиционных паев к количеству инвестиционных паев, принадлежащих владельцу инвестиционных паев на дату составления списка владельцев инвестиционных паев, должно быть одинаковым для каждого владельца инвестиционных паев. Частичное погашение осуществляется в срок, не превышающий 10 (Десяти) рабочих дней с даты составления списка владельцев инвестиционных паев для частичного погашения.
108. Погашение инвестиционных паев осуществляется одновременно с выдачей инвестиционных паев после окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, за исключением случаев погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.	108. Погашение инвестиционных паев осуществляется одновременно с выдачей инвестиционных паев после окончания срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев, за исключением случаев погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда или

	погашения инвестиционных паев без заявления требования об их погашении.
109.Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев.	109. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в случае погашения инвестиционных паев, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на последний рабочий день срока приема заявок на приобретение инвестиционных паев. Сумма денежной компенсации, подлежащей выплате в связи с частичным погашением, определяется на основе расчетной стоимости инвестиционного пая на дату составления списка владельцев инвестиционных паев.
112. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (Одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев. Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда.	112. Выплата денежной компенсации осуществляется в течение 1 (Одного) месяца со дня окончания срока приема заявок на погашение инвестиционных паев. Требование настоящего пункта не распространяется на случаи погашения инвестиционных паев при прекращении Фонда. Выплата денежной компенсации в связи с частичным погашением инвестиционного пая без заявления владельцем инвестиционных паев требования о его погашении должна осуществляться в течение 5 (Пяти) рабочих дней со дня погашения инвестиционного пая. В этом случае инвестиционные паи блокируются на лицевых счетах в реестре владельцев инвестиционных паев и на счетах депо в депозитариях с даты составления списка владельцев инвестиционных паев до даты совершения операций по лицевым счетам в реестре владельцев инвестиционных паев и по счетам депо в связи с погашением этих инвестиционных паев.

Генеральный директор
ООО УК «Надежное управление» М.П. И.И. Королькова

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
6 (шесть) листов

Генеральный директор ООО УК «Надежное управление»
06.09.2022 г. _____ Ирина Ивановна Королькова