**ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМИ**

|  |  |
| --- | --- |
| г. Москва | "\_\_\_" апреля 2024 г. |

**Берегеч Светлана Сергеевна** (ОГРНИП: 314774610800501, ИНН:644921178491, дата рождения: 26.05.1983 года рождения; место рождения: Якутия, Вилюйский район, п. Кысыл-Сыр; адрес: 121352, г. Москва, ул. Давыдковская, д. 16, кв. 149) **в лице Финансового управляющего Должника Панина Александра Владимировича** (ИНН 644923704326, адрес для направления корреспонденции: 119048, г. Москва, а/я 101),член Ассоциации МСРО «Содействие», действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2022 по делу № А40-3572/21, именуемый в дальнейшем **«Арендодатель»**, с одной стороны и

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуемое в дальнейшем **«Арендатор»**, с другой стороны, совместно именуемые **«Стороны»**, заключили настоящий ДОГОВОР АРЕНДЫ ЖИЛОГО ДОМА С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКАМИ от \_\_\_ апреля 2024 года (далее – **«Договор»**), о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель передает Арендатору во владение и пользование за плату следующее имущество (далее – Дом и Участки, по отдельности – Дом, Участки):

|  |  |
| --- | --- |
| Вид и наименование имущества | Местонахождение (адрес) |
| 1) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:579, назначение: для ведения личного подсобного хозяйства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 7. |
| 2) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:572,назначение: для ведения личного подсобного хозяйства | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 6. |
| 3) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:578,назначение: для ведения личного подсобного хозяйства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 7. |
| 4) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:594, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границахучастка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д.Дубцы, дом 5. |
| 5) Земельный участок с кадастровым номером 50:20:0050102:65 назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 7. |
| 6) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:66, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 7. |
| 7) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:67, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 7. |
| 8) Земельный участок, кадастровый номер 50:20:0050102:64, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д.Дубцы, дом 7. |
| 9) Земельный участок, 50:20:0050102:72, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границахучастка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д.Дубцы, дом 6. |
| 10) Земельный участок, 50:20:0050102:73, назначение: для индивидуального жилищного строительства  | Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: обл. Московская, р-н Одинцовский, с/п Успенское, д. Дубцы, дом 6. |
| 11) Здание, жилой дом, с кадастровым номером 50:20:0050102:1336 | Московская область, Одинцовский район, Успенский с.о., дер.Дубцы, д.7А |

а Арендатор принимает его.

Стороны осведомлены о том, что фактическая площадь Дома превышает фактическую площадь, предусмотренную регистрационными документами.

1.2. Дом принадлежит Берегеч С.С. на праве собственности на основании, что подтверждается записью в Едином государственном реестре недвижимости 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268036406 (Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30 ноября 2023 г. Приложение №1 к настоящему Договору).

Участки принадлежат Берегеч С.С. на праве собственности, что подтверждается записями в Едином государственном реестре недвижимости от 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268036406, 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268036406, 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268036406, 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268036406, 30.11.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, 01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, 01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, 01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, 01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, 01.12.2023г. № КУВИ-001/2023-268034915, (Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 30 ноября 2023, 01 декабря 2023 г. Приложение №2 к настоящему Договору).

Полномочие Арендодателя на сдачу в наем Дома и Участков подтверждается Определением Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2022 по делу № А40-3572/21

1.3. Арендодатель подтверждает, что на момент заключения настоящего Договора Дом и Участки не имеют обременений, притязаний третьих лиц на имущество не имеется.

1.4. Арендодатель передает во владение и пользование Арендатору имущество, которое находится в Доме, согласно Передаточному акту.

**2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

2.1. Арендатор обязан:

2.1.1. Использовать Дом и находящееся в нем имущество, земельные участки по назначению, а также в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2.1.2. Своевременно производить плату за Дом и Участки, а также самостоятельно оплачивать коммунальные услуги, абонентскую плату за телефон, интернет, иные дополнительные услуги, необходимые для содержания Дома и Участков.

2.1.3. Содержать Дом в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии:

* соблюдать санитарные требования;
* соблюдать меры противопожарной безопасности;
* осуществлять техническое обслуживание оборудования и инженерных систем, расположенных в Доме;
* поддерживать все элементы и технические системы Дома в исправном и безопасном состоянии в течение всего срока аренды;
* осуществлять охрану Дома;
* за свой счет производить обслуживание Дома, в том числе уборку, а также обслуживание части территории;
* осуществлять техническое обслуживание и плановый ремонт котельной (котел, сети, подводящие воду к котлу, приборы учета, газоанализаторы, приборы учета и другие элементы) и системы очистки воды.

2.1.4. Своевременно сообщать Арендодателю о выявленных недостатках в Доме и Участках.

2.1.5. Нести полную ответственность за прямой ущерб, нанесенный Дому по вине, невнимательности или вследствие грубой неосторожности Арендатора, третьих лиц, привлекаемых Арендатором и/или клиентов Арендатора.

2.1.6. Допускать в дневное время, а при авариях - и в ночное время в Дом Арендодателя, а также представителей обслуживающих организаций для проведения осмотра и ремонта конструкций и технических устройств Доме.

2.1.7. Не осуществлять переустройство или перепланировку Дома без согласования с Арендодателем.

2.1.8. Не производить ремонтные работы в Доме без согласия Арендодателя. Не производить конструктивные изменения дома, ремонтные работы без согласия Арендодателя. Все неотделимые улучшения при прекращении или расторжении договора аренды переходят в собственность Арендодателя без возмещения их стоимости.

2.1.9. Беспрепятственно допускать Арендодателя в Дом для проверки его надлежащего использования в своем присутствии. При этом Арендодатель должен уведомлять о своем намерении посетить Дом не позднее чем за 3 (три) рабочих дня без надлежащего уведомления Арендатор вправе не допускать Арендодателя в Дом.

2.1.10. Не сдавать имущество в субаренду или заключать иные сделки, направленные на обременение объектов аренды правами третьих лиц без согласия Арендодателя.

2.1.11. В день расторжения настоящего Договора осуществить возврат Дома и Участки из аренды в том же состоянии, в котором он их получил с учётом естественного износа и перепланировки, согласованной с Арендодателем.

2.1.12. Обеспечивать сохранность имущества Берегеч Светланы Сергеевны, не являющегося предметом аренды, но находящегося на территории арендуемого имущества.

2.2. Арендатор имеет право:

2.2.1. Заменить замки во входной двери Дома.

2.2.2. Устанавливать охранную сигнализацию, если таковая отсутствует.

2.2.3. Требовать от Арендодателя возмещения произведенных с согласия Арендодателя неотделимых улучшений Жилого дома либо соразмерного уменьшения платы за Дом и Участки.

2.3. Арендодатель обязан:

2.3.1. Предоставить Дом с Участками, указанные в [п. 1.1](#P19) настоящего Договора, и находящееся в Доме имущество в состоянии, соответствующем условиям настоящего Договора, назначению Дома и его пригодности для проживания по Передаточному акту в течение 3 (трех) календарных дней после заключения настоящего Договора.

2.3.2. Обеспечить свободный доступ Арендатора в Дом с Участками.

2.4. Арендодатель имеет право:

2.4.1. Требовать от Арендатора содержать Дом в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии и земельные участки в соответствии с требованиями, предъявляемыми действующим законодательством Российской Федерации.

2.4.2. Требовать от Арендатора своевременного внесения платы за Дом с земельными участками и оплаты коммунальных и иных указанных в настоящем Договоре услуг.

2.4.3. Один раз в полугодие осуществлять проверку состояния Дома с Участками и находящегося в нем имущества.

**3. СРОК АРЕНДЫ. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА**

3.1. Настоящий Договор заключается на срок 11 (одиннадцать) месяцев с момента подписания Сторонами настоящего Договора. По окончании срока аренды, Договор считается продленным на срок продления процедуры реализации имущества Арендодателя в деле № А40-3572/2021.

3.2. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по соглашению Сторон.

3.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию Арендодателя в случае невнесения Арендатором платы за Дом с Участками за шесть месяцев.

3.4. Настоящий Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из Сторон:

3.4.1. Если Дом перестает быть пригодным для проживания, а также в случае его аварийного состояния.

3.4.2. В других случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

3.5. Стороны вправе в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения Договора, направив соответствующее уведомление за 30 (тридцать) календарных дней.

Если Сторона заявит об одностороннем отказе от исполнения Договора, Договор прекращается на 31 (тридцать первый) календарный день со дня получения другой Стороной

**4.** **РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ВЛАДЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ,**

**ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ. ОБЕСПЕЧИТЕЛЬНЫЙ ПЛАТЕЖ**

4.1. Арендная плата состоит из:

* Постоянной составляющей, равной  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей ежемесячно.
* Переменной составляющей, определяемой как сумма подлежащей оплате Арендодателем за отопление, потребленную электроэнергию, газоснабжение и водоснабжение и пр. коммунальные и/или эксплуатационные услуги, размер которых может быть изменен в случае роста или снижения цен на коммунальные/эксплуатационные услуги, пропорционально такому увеличению.

В коммунальные/эксплуатационные расходы не включены телекоммуникационные услуги (предоставление услуг связи, интернета и т.п.), которые приобретаются и оплачиваются Арендатором самостоятельно.

Переменная часть арендной платы начисляется и оплачивается Арендатором начиная с даты приема Дома исходя из фактического потребления Арендатором коммунальных/эксплуатационных услуг на основании данных приборов учета и фактического потребления услуг на основании выставленных Арендодателем счетов.

4.2. Выплата Постоянной части арендной платы производится не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным, путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя. Первый платеж, включающий в себя сумму постоянной арендной платы, пропорциональную фактическому количеству календарных дней первого месяца аренды (с даты подписания акта приема-передачи Дома до истечения соответствующего месяца), оплачивается Арендатором не позднее 10 (десяти) рабочих дней с даты счета, выставляемого Арендодателем после подписания настоящего Договора.

4.3. Арендатор вносит обеспечительный платеж, равный ежемесячной постоянной арендной плате в срок не позднее 5 дней с момента заключения настоящего договора. Оплаченный аванс зачитывается в счет уплаты последнего месяца аренды при расторжении либо прекращении срока действия договора.

4.4. Арендодатель не несет ответственности за перерывы в предоставлении коммунальных и/или эксплуатационных услуг или услуг связи в связи с профилактическими работами или ремонтов, производимых местными властями или соответствующими коммунальными/ресурсоснабжающими организациями.

4.5. В случае нарушения сроков выплаты арендной платы (постоянной и/или переменной) и/или неполной оплаты Арендодатель вправе потребовать, а Арендатор обязуется выплатить пеню в размере 0,1% от невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

Оплата штрафных санкций не освобождает Арендатора от своих обязательств по оплате согласно настоящему Договору. Обязательство по оплате пени возникает у Арендатора в случае просрочки оплаты более чем на пять дней.

**5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

5.1. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, несет ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

**6. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

6.1. Все споры и разногласия, которые могут возникнуть между Сторонами по вопросам, не нашедшим своего разрешения в тексте настоящего Договора, будут разрешаться путем переговоров на основе действующего законодательства Российской Федерации и обычаев делового оборота.

6.2. При неурегулировании в процессе переговоров спорных вопросов споры разрешаются в суде в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в Арбитражном суде города Москвы.

**7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по нему.

7.2. Арендатор подтверждает, что осведомлен о факте банкротства Арендодателя и о том, что предмет аренды подлежит реализации на публичных торгах в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в рамках дела №А40-3572/21.

7.3. Заявления, уведомления, извещения, требования или иные юридически значимые сообщения, с которыми закон или Договор связывают наступление гражданско-правовых последствий для другой стороны, должны направляться

7.3.1. финансовому управляющему Панину А.В. только одним из следующих способов:

* нарочным (расписка о получении должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ);
* заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения;
* по электронной почте:au.panin@ya.ru.

7.3.2. уполномоченному лицу Арендатора только одним из следующих способов:

* нарочным (расписка о получении должна содержать наименование документа и дату его получения, Ф.И.О., должность и подпись лица, получившего данный документ);
* заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения;
* по электронной почте: \_\_\_\_\_\_.

7.4. Неотъемлемой частью настоящего Договора являются приложения:

* Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 30 ноября 2023 г. - Приложение №1 к настоящему Договору.
* Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 30 ноября 2023 г., 01 декабря 2023 г. -Приложение №2 к настоящему Договору.

7.5. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одной для каждой из Стороны.

**8. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** |  | **АРЕНДАТОР:** |
| **Берегеч Светлана Сергеевна** ОГРНИП: 314774610800501, ИНН:644921178491, дата рождения: 26.05.1983 года рождения; место рождения: Якутия, Вилюйский район, п. Кысыл-Сыр;адрес: 121352, г. Москва, ул. Давыдковская, д. 16, кв. 149**в лице Финансового управляющего Должника Панина Александра Владимировича** ИНН 644923704326, Адрес для направления корреспонденции: 119048, г. Москва, а/я 101,член Ассоциации МСРО «Содействие», действующий на основании Определения Арбитражного суда города Москвы от 21.01.2022 по делу № А40-3572/21 |  | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Телефон: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |  | Банковские реквизиты: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **АРЕНДОДАТЕЛЬ:** |  | **АРЕНДАТОР:** |
| **\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ финансовый управляющий Берегеч С.С. Панин А.В.** |  | **\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** |