УТВЕРЖДАЮ

Руководитель организации (предприятия)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 «\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

 М.П.

**ОТЧЁТ**

**о прохождении производственной практики (по профилю специальности) 21.02.05 Земельно Имущественные отношения (СПО)**

**по профессиональному модулю**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Специальность \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Студента(ки)\_\_\_\_\_\_\_\_ курса \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_группы

форма обучения\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (очная, заочная)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (ФИО)

Место проведения практики (организация) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*наименование организации, юридический адрес*

Срок прохождения практики с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_20\_\_г.

Отчет сдан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Руководитель практики от организации (предприятия) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись/Ф.И.О.)

Руководитель практики от образовательной организации \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (подпись/Ф.И.О.)

Оценка о защите отчета \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

Введение……………..……………..……………..……………..…………………...3

1. Общие сведения об организации ООО «Рост-М»………….……………….4
2. Организационная структура ООО «Рост-М»………………..………………6
3. Выполненные работы в процессе практики………………………………...9

Заключение……..……………..………………..……………..……………………15

Список использованных источников……..……………..……………………..…16

Приложения……..……………..………………..……………..……………...……18

**Введение**

Цель: приобретение практического опыта, формирование общих и профессиональных компетенций в рамках профессионального модуля.

Задачи:

– закрепление и совершенствование приобретенного в процессе обучения знания;

 – развитие практических навыков в процессе выполнения определенных видов работ в сфере изучаемой профессии;

– развитие общих и профессиональных компетенций;

– освоение современных производственных процессов, технологий;

– адаптация обучающихся к конкретным условиям деятельности предприятий различных организационно-правовых форм.

Практика проходила в ООО «Рост-М».

1. **Общие сведения об организации ООО «Рост-М»**

Главный принцип работы фирмы ООО «Рост-М»: «Мы не стремимся к тому, чтобы о нас говорили, мы стремимся, чтобы нам доверяли».

Фирма ООО «Рост-М», ведущая свою историю с 2017 года, оказывает риэлтерские услуги при совершении сделок по купле - продаже и аренде жилых и нежилых помещений, земельных участков, профессиональные юридические услуги.

Фирма оказывает всевозможные консультационные, информационные, юридические и иные услуги в сфере риэлторской деятельности, осуществляет все виды операций с жилыми и нежилыми помещениями, проводит сделки купли-продажи недвижимого имущества, оценку недвижимости, сделки с государственными жилищными сертификатами, ипотечным кредитованием, сделки с индивидуальными жилыми домами и земельными участками, с долевым участием в строительстве и другие услуги.

Основная задача-удовлетворение требований покупателя, продавца различных объектов недвижимости:

- помощь гражданам и организациям в поиске жилой и нежилой недвижимости, для последующей ее покупки, а также продажи;

- оформление договоров купли-продажи недвижимости;

- помощь организациям и гражданам в заключении договоров аренды и субаренды жилой и нежилой недвижимости;

- оценка и анализ рынка недвижимости.

Основные виды деятельности компании:

- Продажа квартир на вторичном рынке;

- Продажа квартир в новостройках;

- Коммерческая недвижимость;

- Загородная недвижимость;

- Элитная недвижимость;

- Аренда квартир и комнат;

- Аренда домов и коттеджей;

- Продажа недвижимости за рубежом;

- Приватизация;

- Ипотечное кредитование;

- Выкуп недвижимости.

Сегодня фирма ООО «Рост-М», по праву пользуется репутацией стабильного и надежного развития и позволяет уверенно смотреть в будущее, все годы своей истории компания продолжает динамично развиваться. На данный момент работает 5 специализированных отделов:

- Отдел аренды жилья.

- Отдел коммерческой недвижимости (аренда и продажа складов торговых помещений, производственных помещений).

- Отдел продажи квартир.

- Отдел загородной недвижимости (аренда и продажа домов, коттеджей и земельных участков).

- Юридический отдел.

1. **Организационная структура ООО «Рост-М»**

Поведение отдельных сотрудников и групп в фирме формируется многими сторонами организации: структурой, руководящим стилем ключевых менеджеров, людьми, информацией, системой поощрения и контроля и т.д.

Все это создается руководством в течение времени для стимулирования и усиления навыков, подходов и поведения необходимого компании для успеха в своей рыночной нише. Формируя свою новую стратегию фирмы, необходимо перестроить себя для того, чтобы новые подходы и поведения, требуемые для внедрения стратегии, поощрялись и воплощались в жизнь.

Организационная структура представлена на рисунке 1.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

Отдел продажи квартир

Отдел аренды жилья

Отдел загородной недвижимости

Отдел коммерческой недвижимости

Юридический отдел

Рисунок 1 – Организационная структураООО «Рост-М**»**

1. Отдел аренды жилья

Отдел аренды жилья был организован в 1995году, в момент зарождения фирмы и имеет первый номер в организационной структуре, именно здесь в первую очередь, «шлифуются» традиционные риэлтерские услуги. Своим богатством фирмы считает риэлтеров - профессионалов. Фирма ООО «Рост-М»старается максимально помочь новичкам в обучении и освоении ими специальности, и обязательно отмечается первая сделка каждого.

внимательно относится к повышению квалификации специалистов, их подъем по «лестнице» риэлтерского мастерства.

2. Отдел коммерческой недвижимости

В этом отделе можно получить помощь специалистов, имеющих длительный опыт работы на рынке коммерческой недвижимости. Специалисты помогут подобрать любой объект коммерческой недвижимости, офисные, производственные, торговые помещения и земельные участки в промышленных зонах Челябинской области, а также юридическое сопровождение всех сделок.

3. Отдел продажи квартир

Фирма оказывает профессиональные риелтерские услуги при совершении сделок по купле - продажи квартир и профессиональные юридические услуги. Сертифицированные специалисты с юристами имеют многолетний опыт проведения самых сложных сделок с недвижимостью, будь - то продажа или покупка неприватизированной комнаты или многоступенчатый обмен, сложное расселение. Услуги сотрудников отдела продажи жилья традиционно очень востребованы на рынке недвижимости, поэтому отдел продажи укомплектован квалифицированными кадрами.

4. Отдел загородной недвижимости

Отдел загородной недвижимости, занимающийся арендой и продажей домов, коттеджей и земельных участков. Услуга предлагается, прежде всего, приобретателям загородной недвижимости. Часто покупатели сталкиваются с недобросовестными продавцами, которые приукрашивают информацию о продаваемой недвижимости. Трудно разобраться и в документах, которые прилагаются к дому или участку, порой их состояние оставляет желать лучшего. Да и сама сделка купли - продажи загородной недвижимости полна неожиданностей, которые можно преодолеть, зная все нюансы законодательства и специфику проведения подобного рода сделок. Вы предоставляете всю работу риэлтерам, сохраняете время и нервы, принимаете взвешенное решение, а после сделки вы можете поблагодарить риэлтера за хорошую услугу и работу.

5. Юридический отдел

Юридический отдел проконсультирует клиентов по всем вопросам, связанным со сделками по продаже, покупке квартир, домов, земельных участков, неприватизированных комнат или многоступенчатый обмен.

**3. Выполненные работы в процессе практики**

Во время прохождения производственной практики мне поручалось:

- составление договоров купли продажи квартир,

- составление договоров аренды,

- Дополнительных соглашений, актов, соглашений о расторжении договоров,

-договоров предоставления коммунальных услуг,

- договоров на оказания возмездных услуг,

- составление писем-претензий и иной документации,

- проведение юридического аудита документов на объекты недвижимости

Также мне поручалось консультировать клиентов по вопросам купли-продажи недвижимости, переоформлении прав на недвижимое имущество, аренды и найма нежилого имущества. Консультации давались мной как в устной, так и в письменной форме.

В ходе консультаций мною был приобретен навык общения с людьми (простые и грамотные разъяснения клиентам). Чаще всего в практике приходилось сталкиваться с договорами аренды и купли-продажи недвижимости.

О купле-продаже квартир как предмете предпринимательской деятельности можно говорить, прежде всего, в рамках риэлтерской деятельности. Положения о лицензировании риэлтерской деятельности определяет данный вид предпринимательской деятельности как деятельность, осуществляемую юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности), по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них. В Положении особо указывается, что услуги по оценке недвижимости не являются риэлтерской деятельностью.

Для продажи жилья в ст.558 ГК сформулированы дополнительные требования, направленные на защиту проживающих в жилых помещениях граждан. Так, в частности, существенным условием договора продажи (купли-продажи) квартиры или ее части, в которой проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования соответствующим жилым помещением после его приобретения покупателем, признается перечень таких лиц с указанием их прав пользования продаваемым жилым помещением. При несоблюдении этого требования договор продажи (купли-продажи) квартиры считается незаключенным.

Договор продажи (купли-продажи) квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. Переход права собственности на недвижимость по договору продажи (купли-продажи) к покупателю подлежит государственной регистрации.

Исполнение договора продажи (купли-продажи) квартиры до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами. При уклонении одной из сторон от государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. При этом сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

У договора продажи (купли-продажи) квартиры есть существенное отличие от других договоров купли-продажи в вопросе определения цены. Если в тех договорах отсутствует указание цены, то ее можно определить исходя из обычаев делового оборота, из установившейся на рынке цены на подобный товар и. т. д. Договор же продажи (купли-продажи) квартиры должен непременно предусматривать цену этой квартиры. При отсутствии в договоре согласованного сторонами в письменной форме условия о цене квартиры, договор о ее продаже (купле-продаже) считается незаключенным.

Договор купли-продажи приватизированной квартиры, заключенный без предварительного разрешения органов опеки и попечительства будет признан недействительным, как влекущий нарушение жилищных прав и интересов несовершеннолетних детей продавца.

Договор аренды зданий (сооружений) регулируется положениями, сходными с содержащимися в ГК нормами о купле-продаже недвижимости. Тем самым обеспечивается единообразный правовой режим объектов недвижимости в обороте.

В законодательстве четко регламентирована форма, в которой должен быть заключен договор аренды здания (сооружения) - простая письменная форма путем составления одного документа, подписанного сторонами. Тем самым исключена возможность оформления договора путем обмена документами посредством почтовой, телеграфной или иной связи, позволяющей достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору. Несоблюдение формы договора аренды здания (сооружения) влечет его недействительность независимо от срока действия и участников договора.

Законодательством не установлены ни максимальный, ни минимальный срок аренды здания (сооружения), стороны вправе самостоятельно определить в договоре характер аренды (краткосрочный или долгосрочный). Однако срок действия договора является существенным условием договора, и стороны обязаны его указать. Если все же срок не указан, то договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за три месяца (в контракте можно оговорить иной срок).

Для того чтобы здание могло быть использовано в качестве объекта договора аренды, оно должно обладать определенными признаками.

Здание должно быть принято в эксплуатацию. Не может быть объектом договора аренды самовольно построенное здание. Основными документами на здание являются технический паспорт и поземельная книга. В бюро технической инвентаризации ведется реестр объектов собственности юридический и физических лиц.

В договоре аренды здания (сооружения) должны быть указаны индивидуально определенные признаки объекта аренды, позволяющие твердо установить имущество, подлежащее передаче арендатору, т.е. данные, позволяющие определенно установить, какое именно здание (сооружение) подлежит передаче арендатору в качестве аренды. Поэтому, составляя контракт, необходимо указать точный адрес и общую площадь передаваемого в аренду здания (сооружения). При нарушении этих требований в договоре объект аренды считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор - не заключенным.

Цель использования (назначения) объекта аренды должна быть сформулирована в тексте договора предельно четко. Например, под “конторские помещения”.

Согласно общим правилам, право сдачи в аренду имущества принадлежит его собственнику или лицу, уполномоченному законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В случаях, когда арендодатель является собственником земельного участка, на котором находится сдаваемое в аренду здание или сооружение, арендатору предоставляется право аренды или предусмотренное договором аренды здания или сооружения иное право на соответствующую часть земельного участка. Если договором не определено передаваемое арендатору право на соответствующий земельный участок, к нему переходит на срок аренды здания или сооружения право пользования той частью земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования в соответствии с его назначением.

В случаях, когда земельный участок, на котором находится арендованное здание или сооружение, продается другому лицу, за арендатором этого здания или сооружения сохраняется право пользования части земельного участка, которая занята зданием или сооружением и необходима для его использования, на условиях, действовавших до продажи земельного участка.

Данное положение направлено на защиту законных интересов арендатора здания (сооружения) при изменении собственника земельного участка, на котором расположена арендованная недвижимость.

В предусмотренных законом случаях стороны могут использовать фиксированные ставки арендной платы, устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Закон может устанавливать ограничения при определении сторонами размера арендной платы за пользование некоторыми объектами аренды.

Размер арендной платы зависит от места расположения здания (центр или окраина); технического состояния здания, назначения помещения, принадлежности здания к памятникам истории, культуры, архитектуры; степени обустройства (лифт и т.п.); пригодности здания для коммерческой эксплуатации; вида помещения (основное или вспомогательное помещение, подвал); фактической площади здания.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общий размер арендной платы за здание рассчитывается путем суммирования платежей за аренду отдельных помещений здания.

Изменение и дополнение условий договора аренды оформляется в письменной форме в виде дополнительного соглашения и является неотъемлемой частью договора. Внесение изменений и дополнений в договор допускается только по обоюдному согласию сторон. В одностороннем порядке договор может быть изменен только в случае существенного нарушения условий договора другой стороной.

Договор аренды здания (сооружения) может быть расторгнут досрочно:

1) по соглашению сторон, в том числе при предоставлении арендатору другого здания (сооружения);

2) в судебном порядке при нарушении условий договора;

3) при ликвидации организации арендатора.

В одной из статей договора необходимо предусмотреть ответственность сторон за невыполнение или ненадлежащее выполнение своих обязанностей. Целесообразно, к примеру, установить санкции за несвоевременное перечисление арендной платы и другие нарушения. При этом уплата неустойки не освобождает стороны от исполнения обязательств или устранения нарушений.

В нынешних условиях договор аренды зданий и сооружений и имеет важное значение.

Цель данного договора – обеспечить передачу имущества во временное владение и пользование. В этом заинтересованы обе стороны. Интерес арендодателя предполагает, что с помощью передачи здания или сооружения в аренду реализуются его интересы как собственника по извлечению дохода из имеющихся у него в наличии (или приобретённых специально для ведения предпринимательства такого рода) производственных фондов. Заинтересованность арендатора к использованию нанятого недвижимого имущества состоят в том, чтобы, не обременяя себя всякий раз приобретением зданий в собственность, получить возможность эффективно использовать временно нанятое помещение для производственных или иных целей.

**Заключение**

По окончанию производственной практики была достигнута главная цель.

В процессе прохождения производственной практики я смогла участвовать в процессе выполнения работ. Данная практика является хорошим практическим опытом для дальнейшей самостоятельной деятельности.

В период прохождения производственной практики мною были выполнены работы: формирование дел для сдачи в архив; работа с программой «1С»; отправка арендаторам земельных участков писем; работа с реестром муниципального имущества; составление договора аренды нежилого помещения (строения) и купли- продажи земельного участка, а так же выезд с руководителем на земельные участки для установления факта соблюдения  условий договора.

За время прохождения практики в ООО «Рост-М», я овладела множеством практических навыков, нужных мне для дальнейшей работы.

Полученные знания в университете пригодились, и были закреплены на  практике.

**Список использованных источников**

1. Арбатский Д.Б., Кошкин Л.И. Оценка рыночной стоимости земельных участков: учебно-методическое пособие / Д.Б.Арацкий, Л.И. Кошкин. - М.: ВШПП, 2009г.
2. Артеменко В.В., Лойко П.Ф., Огарков А.П. Кадастр земель населенных пунктов. - М.: Колос, 1997. - 167с.
3. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр. В 6т. т. 5 Оценка земли и иной недвижимости. -М.: Колос, 2006.-256с.
4. Губжева А. А., Махотлова М.Ш. Кадастровая стоимость земельных участков // В сборнике: Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. 2016. С.155-157.
5. Дегтярев И.В. Земельный кадастр. – М.: Колос, 1979. – 463с. 10. Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр: учебник – 2-е изд. перераб. и доп. – Львов: Изд-во Львов. ин-та, 1987. – 424с.
6. Землякова Г. Л. Перспективы развития законодательства о кадастровом учете земельных участков //Современное право. — 2014. — № 7. — С. 92—98.
7. Клюшниченко В.Н. Особенности ведения кадастра на современном этапе.: монография - Новосибирск. СГГА, 2015. С.139.
8. Махотлова М.Ш.,Карашаева А.С., Темботов З.М.Кадастровая оценка стоимости земельных участков различных категорий земель Кабардино - Балкарской Республики. / Международный сельскохозяйственный журнал. 2016.№2. С. 22- 24.
9. Оценка земельных ресурсов. – М.: Ассоциация «Русская оценка», 1999. – 362с.
10. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: Учебное пособие/ М.А. Федотова.-М.:КНОРУС, 2008.-224с.
11. Пылаева А.В. Развитие кадастровой оценки недвижимости.: монография - Нижний Новгород. ННГАСУ, 2012. С.130.
12. Тлупова О. А., Махотлова М.Ш. Государственная оценка земель КБР // В сборнике: Приоритетные направления развития науки, техники и технологий. Сборник материалов Международной научно-практической конференции. 2016. С.180-184.

**Приложения**

# Приложение 1.Договор аренды нежилого помещения (офиса)

№ 21        г. Пушкино Московской области        от 11 января 2010 года

Индивидуальный предприниматель Шабарин Игорь Владимирович, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", действующий на основании Свидетельства ОГРН 304495970002620 от 07.04.2004 г. и индивидуальный предприниматель Семигин Сергей Александрович, действующий на основании Свидетельства ОГРН 1104295943332829 от 11.03.2005 г., именуемый в дальнейшем "Арендатор", заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Арендодатель обязуется передать Арендатору за плату во временное пользование нежилое помещение,

находящееся по адресу Московская область, г. Пушкино, ул. Современная, д. 7, корп. 3, офис 231, площадью 30 (тридцать) квадратных метров для использования его в качестве офиса Арендатора.

1.2. Нежилое помещение сдается в аренду вместе с кондиционером.

1.3. Указанное в п. 1.1 помещение должно быть передано Арендатору в течение 3 (трех) дней с момента подписания договора по передаточному акту, подписываемому сторонами договора.

1.4. Возврат помещения по окончании срока аренды так же производится по передаточному акту, подписываемому сторонами.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель имеет право проверять порядок, режим, другие условия эксплуатации помещения и требовать для этого предоставления ему необходимой информации, не вмешиваясь в деятельность Арендатора.

2.2. Арендодатель обязан:

- своевременно передать Арендатору помещение согласно пп. 1.2-1.3 договора;

- производить капитальный ремонт имущества один раз в 5 лет:

2.3. Арендатор имеет право:

- пользоваться предоставленным в аренду имуществом;

2.4. Арендатор обязан:

- использовать имущество в соответствии с его назначением и с условиями договора;

- поддерживать помещение в надлежащем состоянии, производить за свой счет текущий ремонт;

- нести расходы по содержанию помещения;

- в установленные договором сроки вносить арендную плату;

- возвратить помещение после прекращения договора Арендодателю в исправном состоянии, с учетом нормаль ной степени износа в срок 7 (семь) дней

2.5. Сторона, виновная в возникновении аварии, приведшей к гибели или порче имущества, обязана в течение 30 (тридцати) дней осуществить его необходимый ремонт и восстановление. Если авария произошла по вине третьих лиц, то Арендатор в течение 5 (пяти) дней предъявляет требования к третьему лицу осуществить необходимый ремонт (восстановление) или за свой счет осуществляет необходимый ремонт (восстановление) с последующим взысканием убытков с третьего лица.

3. Арендная плата

3.1. Арендная плата в целом за предоставляемое по данному договору имущество составляет 21000 (двадцать одну тысячу рублей в месяц. В состав арендной платы не входит плата за землю, коммунальные услуги, охрану объекта, и услуги связи.

3.2. Оплата за пользование землей и коммунальными услугами производится согласно установленному порядку названных служб.

3.3. Названная сумма перечисляется в качестве предоплаты за последующий месяц не позднее первого числа последующего месяца.

4. Ответственность сторон

4.1. Стороны несут имущественную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий договора.

4.2. За неуплату Арендатором платежей в сроки, установленные договором, начисляется пеня в размере 1 % просроченной месячной платы за каждый день просрочки.

4.3. За неисполнение обязательств, предусмотренных п. 2.5 настоящего договора, виновная сторона уплачивает другой стороне неустойку - 5 % суммы годовой арендной платы.

5. Срок действия договора

5.1. Настоящий договор считается заключенным с момента подписания договора и вступает в силу с момента внесения месячного платежа Арендатором и действует по 31.12.2010 года.

5.2. Досрочное расторжение договора возможно по соглашению сторон либо по инициативе одной из сторон с предупреждением другой стороны за два месяца до расторжения.

5.3. В случае расторжения договора по инициативе Арендодателя при отсутствии вины Арендатора он обязан возместить ущерб, причиненный досрочным расторжением договора Арендатору.

5.4. В случае досрочного расторжения договора Арендатором при отсутствии вины Арендодателя он возмещает последнему все убытки.

6. Условия продления договора или выкупа имущества

6.1. Арендатор, добросовестно выполнявший принятые на себя по договору обязательства, по окончании действия договора имеет преимущественное перед третьими лицами право на возобновление договора.

7. Прочие условия

7.1. По всем остальным вопросам, не урегулированным настоящим договором, стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.

7.2. Все изменения, дополнения к договору действительны лишь в том случае, если они оформлены письменно и подписаны обеими сторонами.

7.3. Размер арендной платы пересматривается Арендодателем в одностороннем порядке при изменении коэффициентов расчета годовой арендной платы, в случае продления договора на следующий год.

8. Юридические адреса сторон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Арендодатель** |   | **Арендатор** |
| Наименование: ИП Шабарин Игорь Владимирович |   | Наименование: ИП Семигин Сергей Александрович |
| Адрес: Московская обл., |   | Адрес: Московская обл., |
| г. Пушкино, ул. Новая, д. 567, кв. 899 |   | г. Пушкино, ул. Прямая, д. 899, кв. 567 |
| ИНН 775566441199 |   | ИНН 778899664455 |
| ОКПО 0084784415 |   | ОКПО 0084784415 |
| Банковские реквизиты: |   | Банковские реквизиты: |
| "Такой-то Банк" г. Москва |   | "Самый надежный Банк" г. Москва |
| БИК 049205201 кор.сч. 30103810000000000201 |   | БИК 039225301 кор.сч. 30103920000000000301 |
| расч. сч. 40902710800000000555 |   | расч. сч. 40702510600000000444 |
| Тел. (факс): (495) 322-223 |   | Тел. (факс): (495) 223-322 |
| **Арендодатель** |   | **Арендатор** |
| ПодписьМ.П. |   | ПодписьМ.П. |

Приложение 2. [Договор купли-продажи земельного](http://www.blank-dogovor-kupli-prodazhi.ru/) участка

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| г. | Геленджик |  | " | 16 | " | января | 20 | 19 | г. |
|  | место заключения договора |  |  |  |  |  |  |  |  |

|  |  |
| --- | --- |
| Мы, **Продавец** | Иванов Иван Иванович |
| дата рождения | **18.01.1991** | зарегистрированный по адресу | **Краснодарский край, г. Геленджик,** |
| **ул. Ленина, дом 1, кв. 2** |
| паспорт серии | **1212** | №  | **123456** | выдан | **29.12.2011** |
| **ОВД гор. Геленджика Краснодарского края** |
| и **Покупатель** | Петров Пётр Петрович |
| дата рождения | **12.12.1986** | зарегистрированный по адресу | **Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина,** |
| **дом 2, кв. 1** |
| паспорт серии | **2121** | №  | **654321** | выдан | **12.02.2007** |
| **ОВД гор. Сочи Краснодарского края** |

**при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:**

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.1. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил Земельный участок, общей площадью** | 458 (четыреста пятьдесят |
| восемь) | кв. м, |
| находящийся по адресу: | Краснодарский край, г. Геледжик, с/т «Парус», участок №777 |
| Кадастровый номер земельного участка: | 11:22:0708003:91 |
| Категория земельного участка: | Земли сельскохозяйственного назначения |
| Разрешенное использование земельного участка: | Садоводство |
| 1.2. Указанный земельный участок принадлежит «Продавцу» на праве собственности на основании |  |
| Постановления главы администрации г. Геленджика №777 от 01.01.1993 |
| Право собственности «Продавца» подтверждается свидетельством о государственной регистрации права собственности |
| № | 23-АП 341459 | от | 19.11.2010 | г., выданным | Управлением Федеральной службы государственной |
| регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю |

 1.3. Указанный земельный участок ранее не отчуждался, не заложен, в споре, под арестом и запретом не состоит. «Продавец» продал, а «Покупатель» купил земельный участок, свободный от любых имущественных прав и претензий третьих лиц, о которых в момент подписания договора «Продавец» и «Покупатель» не могли знать.

**2. ЦЕНА ДОГОВОРА**

|  |  |
| --- | --- |
| 2.1. Указанный Земельный участок «Продавец» продает «Покупателю» по цене | 600 000 (шестьсот тысяч) |
|  | рублей. Всю сумму, за указанный земельный участок на момент  |

подписания настоящего договора «Покупатель» оплатил «Продавцу» полностью.

**3. ИНЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА**

3.1. Порядок государственной регистрации недвижимости и сделок с ней, а также добровольность нотариального удостоверения сделки «Сторонам» известны.

3.2. Расходы по регистрации перехода права собственности на основании «Договора» в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оплачивают «Покупатель» и «Продавец».

3.3. Содержание ст. 170, 179, 256, 460, 469, 475, 477, 551, 556 ГК РФ «Сторонам» известно.

3.4. По соглашению «Сторон», имущество считается переданным с момента подписания передаточного акта.

3.5. «Продавец» гарантирует, что заключает настоящий договор не вследствие стечения тяжелых обстоятельств на крайне не выгодных для себя условиях и настоящий договор не является для него кабальной сделкой.

3.6. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между «Сторонами» в отношении предмета настоящего договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны «Сторонами», будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего договора.

3.7. Настоящий договор составлен и подписан «Сторонами» в трёх экземплярах, по одному для каждой из «Сторон», а один – для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Продавец** |  | **Покупатель** |
|  |  |  |
|  |  |  |
| (подпись и ФИО) |  | (подпись и ФИО) |
| Тел. |  |  | Тел. |  |