

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Вятский государственный университет»
(ВятГУ)

ОТЧЕТ О ПРОХОЖДЕНИИ ПРАКТИКИ

Ф.И.О. обучающегося _____
Институт/факультет юридический
Направление подготовки 40.03.01
Юриспруденция
Направленность гражданско-правовая
Группа _____
Курс 3
Вид практики Производственная
практика 1
Сроки прохождения практики с 28.09.2020 по 07.12.2020
Место прохождения практики НКО «Фонд
поддержки
предпринимательских
инициатив»
Руководитель практики от профильной организации _____
(Ф.И.О. руководителя)
Руководитель практики от Университета Татарина Елена
Павловна
(Ф.И.О. и должность
руководителя)

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ОТЧЕТ О ПРОХОЖДЕНИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ В НКО «ФОНД ПОДДЕРЖКИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ИНИЦИАТИВ»	5
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	17
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ.....	19
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	21

ВВЕДЕНИЕ

Производственная практика представляет собой важный структурный элемент профессиональной подготовки в рамках получения высшего юридического образования. Целями прохождения производственной практики являются закрепление полученных знаний, формирование практических навыков работы в различных сферах юриспруденции и правоприменительной деятельности, связанных с использованием знания правовых норм различной отраслевой принадлежности, освоение работы с нормативным материалов и формирование навыков работы с правовой информацией.

Для достижения указанной цели перед прохождением производственной практики поставлены следующие задачи:

- Систематизировать теоретические знания, связанные со статусом и компетенцией профильной организации.
- Провести дальнейшую профессиональную ориентацию и получить более глубокие и конкретные представления о содержании отдельных видов профессиональной деятельности.
- Проанализировать опыт правовой работы места прохождения практики, ознакомиться с их системой, структурой, полномочиями, функциями должностных лиц и задачами правовой работы.
- Провести дальнейшую профессиональную адаптацию на рабочем месте, приобрести и развить навыки работы в коллективе.
- Усовершенствовать навыки работы с правовой информацией.
- Сформировать способность к самоорганизации и самообучению.

Прохождение мной производственной практики осуществлялось в период с 28 сентября 2020 г. по 7 декабря 2020 г. в некоммерческой организации «Фонд поддержки предпринимательских инициатив».

ОТЧЕТ О ПРОХОЖДЕНИИ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ ПРАКТИКИ В НКО «ФОНД ПОДДЕРЖКИ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИХ ИНИЦИАТИВ»

В период с 28 сентября 2020 г. по 7 декабря 2020 г. я проходил производственную практику в некоммерческой организации «Фонд поддержки предпринимательских инициатив». Организация зарегистрирована в Межрайонном инспекции Федеральной налоговой службы №5 по республике Коми 15 января 2016 г. Основным видом деятельности организации является предоставление прочих финансовых услуг. Фактически основную сферу организации составляет предоставление коммерческой недвижимости на основе договора аренды.

Правовую основу деятельности организации составляют:

- Конституция РФ.
- Гражданский Кодекс РФ.
- Федеральный Закон РФ от 12 января 1996 г. «О некоммерческих организациях».

Организация является юридическим лицом, имеет фирменное наименование, печать, самостоятельно приобретает и осуществляет имущественные права и гражданско-правовые обязанности и от собственного имени выступает в судах в качестве истца и ответчика.

Нормативное определение договора аренды зданий и сооружений закреплено в пункте 1 статьи 650 ГК РФ, согласно которой по данному договору одна сторона — арендодатель — обязуется передать арендатору во временное владение и пользование либо во временное пользование обусловленное договором здание или сооружений. В связи с особенностями предмета, данный

договор выделяется в качестве самостоятельной разновидности договора аренды. Особенность предмета рассматриваемого договора заключается в том, что в качестве него выступают здания или сооружения, представляющие собой объекты недвижимого имущества, характеризующиеся неразрывной связью с землей и невозможностью перемещения в пространстве без причинения ущерба, несоизмеренного их целевому назначению.

Сторонами данного договора выступают арендатор и арендодатель. В качестве арендодателя может выступать как физическое, так и юридическое лицо. В свою очередь, в качестве арендаторов также могут выступать физические и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели, заключающие договор аренды в целях осуществления предпринимательской деятельности либо обеспечения ее осуществления.

Как и для договора купли-продажи недвижимости, для договора аренды зданий и сооружений законодатель предусматривает обязательную письменную форму, несоблюдение которой влечет признание договора недействительным. Согласно пункту 2 статьи 651 ГК РФ, при заключении договора аренды здания или сооружения на срок до 1 года он не подлежит государственной регистрации. Следует отметить, что регистрация данного договора допускается исключительно при наличии государственной регистрации ранее возникших прав на соответствующий объект недвижимого имущества¹. При заключении договора аренды зданий и сооружений на срок более 1 года он признается заключенным с момента его государственной регистрации.

К числу существенных условий рассматриваемого договора законодатель относит предмет и цену договора. В качестве предмета договора аренды зданий и сооружений выступают здания и сооружения, представляющие собой самостоятельную разновидностью объектов недвижимого имущества, неразрывно взаимосвязанных с занятым ими земельным участком, являющимся

1

Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. - 2015. - № 3. С.668.

необходимым для их использования. Сведения о предмете договора аренды зданий и сооружений должны отражать их адрес, позволяющий однозначно определить объект на определенной территории, наименование, инвентарный номер, назначение и иные сведения, позволяющие однозначно идентифицировать предмет договора. Описание предмета договора аренды зданий и сооружений осуществляется на основании документов, удостоверяющих уполномоченным на технический учет объектов недвижимости органов.

Обращает на себя внимание тот факт, что законодатель не отграничивает категории зданий и сооружений. Кроме того, согласно статье 131 ГК РФ единственным признаком недвижимого имущества выступает неразрывная связь с землей и невозможность перемещения в пространстве без причинения ущерба, несоответствие его целевому назначению, в то время как данным признакам не отвечают такие объекты недвижимого имущества, как земельные участки и участки недр, являющиеся недвижимыми в силу своих естественных признаков. С учетом изложенного, целесообразной видится попытка формулировки определения недвижимого имущества².

Отнесение определенного объекта к зданиям и сооружениям основывается на сведениях органов, уполномоченных на ведение технического учета и инвентаризации объектов недвижимого имущества, а также сведениях Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество с учетом категории, присвоенной объекту недвижимого имущества в ходе его технического и кадастрового учета. Как правило, к зданиям относят капитальные строения, предназначенные для постоянного проживания в них людей либо осуществления определенной деятельности, в то время как под сооружениями понимаются строения, предназначенные исключительно для технических целей. Иными словами, если строение в целом предназначено для постоянного нахождения в нем граждан, оно рассматривается как здание, в то

2 Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. - 2014. - №6. С.21.

время как инженерные сооружения представляют собой его структурный элемент. На практике, однако, может иметь место физическая связь здания и сооружения, в связи с чем вопрос о признании объекта недвижимого имущества зданием или сооружением следует разрешать с учетом его функционального назначения.

Категория здания отражает характер строения как капитального, в связи с чем не могут быть признаны зданиями строения облегченного типа без фундамента. Здания подразделяются на жилые и нежилые и, согласно пункту 2 статьи 671 ГК РФ, могут быть предоставлены во владение и пользование по договору аренды только юридическому лицу. К числу нежилых относятся здания, применяемые для административных, производственных, потребительских, складских и иных не связанных с проживанием граждан целей. В свою очередь, под сооружениями следует понимать оранжереи, парники, тепло и электростанции и иные сооружения³.

Наряду с предметом договора, законодатель выделяет в перечне существенных условий договора аренды зданий и сооружений арендную плату. Согласно императивным положениям пункта 1 статьи 654 ГК РФ, при отсутствии в договоре аренды зданий и сооружений согласованного сторонами условия о размере арендной платы он признается незаключенным. Как указывает В.В.Витрянский, нормативное закрепление соответствующего ограничения обуславливается особенностями оборота недвижимости, предполагающими существование объективных различий между разного рода предметами договора, влекущих невозможность применения при определении размера арендной платы аналогии⁴.

В то же время на нормативном уровне не устанавливаются обязательных требований относительно формы арендной платы и сроков ее внесения. Соответствующие условия определяются соглашением сторон. Как правило,

3 Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2. Договоры о передаче имущества. - М., Статут, 2012. - С.245.

4 Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М., Статут, 2001. С.187.

арендная плата вносится в денежной форме на периодической основе.

Следует обратить внимание на тот факт, что любое встречное предоставление по данному договору должно иметь денежную оценку и носить эквивалентный характер. Как указывает В.А.Белов, условие о стоимости имущества, передаваемого по договору аренды зданий и сооружений дополняет условие об объекте договора и определяется в соответствии с балансовой либо рыночной стоимостью объекта аренды. При этом условие о стоимости объекта аренды играет роль дополнительного средства контроля за использованием арендатором имущества, обеспечения его возврата, а также защиты интересов сторон договора при повреждении или уничтожении имущества⁵.

Значимость оценки стоимости объекта аренды обуславливается рядом факторов, включая ее роль при определении начальной цены объекта для его реализации с публичных торгов и определения выкупной цены в случае изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Кроме того, стоимость объекта аренды, будучи экономической категорией, обуславливает размер арендной платы.

На арендатора возлагается обязанность по возвращению по истечении срока договора аренды объекта договора в том состоянии, в котором он был получен, с учетом его нормального износа, если иное не обусловлено договором.

Особенностью арендной платы по договору аренды зданий и сооружений следует признать включение в нее платы за пользование земельным участком, на котором расположен предмет договора. По общему правилу, плата за пользование земельным участком отдельно не взимается, если иное не установлено договором.

Наиболее частыми в практике являются споры об изменении арендной платы⁶. Согласно части 3 статьи 614 ГК РФ, изменение размера арендной платы

5 Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. - 2014. - №3. С.38.

6 Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23 октября 2014 г. по делу №А27-13785/2013 // Справочно-правовая система «Решения арбитражных судов».

допускается по соглашению сторон, однако не чаще 1 раза в год. В то же время указанные положения содержат оговорку о возможности нормативного закрепления иных минимальных сроков изменения размера арендной платы для отдельных видов договоров аренды или отдельных видов имущества.

Часть 4 статьи 614 ГК РФ закрепляет право арендатора на требование снижения размера арендной платы в случае, если в связи с обстоятельствами, за которые арендатор не несет ответственности, условия пользования предметом аренды или его состояние, обусловленные договором, существенно ухудшились. Категорию существенного ухудшения следует трактовать с учетом положений части 2 статьи 450 ГК РФ, при этом такое ухудшение не должно являться следствием неправомерного поведения арендатора.

Обязанностью арендодателя является передача арендатору во владение или пользование обусловленного договором здания или сооружения. Согласно пункту 1 статьи 655 ГК РФ, передача предмета договора предполагает, помимо фактической передачи арендатору обусловленного договором здания или сооружения, также подписание передаточного акта или иного документа о передаче предмета договора, который согласуется сторонами. В соответствующем документе отражается техническое и санитарное состояние предмета договора. Аналогичные правила применяются также при обратной передаче предмета договора арендатором по истечении срока действия договора. При этом уклонение одной из сторон от подписания передаточного акта рассматривается как отказ от обязанности соответственно по передаче предмета договора или его возврату⁷.

Последствия передачи арендодателем или арендатором имущества с недостатками определяются по общим правилам о недостатках предмета договора аренды. Аналогичным образом общие положения об аренде применяются также в случае нарушения арендодателем обязанности по

7 Авдеев В.В. Аренда (лизинг): аренда зданий и помещений — общее регулирование, налогообложение и учет. // Налоги. - 2011. - №17. С.7.

информированию арендатора о правах на сдаваемый в аренду объект третьих лиц⁸. Также общие положения об аренде применяются в отношении изменения, расторжения и ответственности сторон договора аренды зданий и сооружений⁹.

Изложенное позволяет сформулировать следующие выводы.

Под договором аренды зданий и сооружений следует понимать двусторонний взаимно обязывающий договор, по которому арендодатель обязуется передать во владение и пользование либо в пользование арендатора определенное договором здание или сооружение, а арендатор обязуется вносить обусловленную договором арендную плату и возвратить предмет договора по истечении его срока в том же состоянии, в каком он был передан, с учетом нормального износа, если иное не согласовано сторонами. К числу существенных условий договора аренды зданий и сооружений законодатель относит предмет и размер арендной платы по договору. Также обязательным признаком данного договора является его письменная форма. Следует учитывать, что, в отличие от договора купли-продажи недвижимого имущества, государственная регистрация аренды зданий и сооружений является обязательной только при заключении договора на срок свыше 1 года.

В соответствии с индивидуальным заданием, прохождение производственной практики осуществлялось мной на должности помощника юриста. Юридический отдел является структурным подразделением НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив», который выполняет следующие функции:

- Ведет полное правовое и нормативное сопровождение деятельности организации.
- Осуществляет консультирование руководящего состава и бухгалтерской службы по правовым вопросам

8 Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России. - М., Статут, 2009. С.69.

9 Постатейный комментарий к Гражданскому Кодексу РФ / Под ред.П.В.Крашенинникова. - М., Статут, 2014. С.98.

- Осуществляет представительство в суде

Начальник юридического отдела назначается на занимаемую должность и освобождается от занимаемой должности в порядке, установленном трудовым законодательством, и на основании приказа директора организации.

На должность начальника юридического отдела назначается лицо, имеющее высшее профильное юридическое образование и стаж работы по специальности.

Начальник юридического отдела должен:

- Знать нормативные акты, регламентирующие хозяйственную деятельность предприятия, методические и нормативные материалы по правовой деятельности, гражданское, трудовое, финансовое и административное право, налоговое законодательство, экологическое законодательство, порядок ведения, учета и составления отчетности о финансово-хозяйственной деятельности предприятия, порядок заключения и оформления трудовых договоров, порядок систематизации и учета правовой документации с применением информационных технологий, основы экономики, организации труда и управления, средства вычислительной техники, коммуникации и связи, правила и нормы охраны труда.

Должностные обязанности начальника юридического отдела определяются в соответствии и в объеме, предусмотренном квалификационной характеристикой должности и могут быть уточнены в соответствии с конкретными обстоятельствами.

Начальник юридического отдела обеспечивает выполнение следующих функций:

- Обеспечивает соблюдение законности в деятельности предприятия и защиту его правовых интересов
- Производит правовую экспертизу проектов приказов, инструкций,

положений, стандартов и иных правовых актов, подготавливаемых на предприятии и принимает при необходимости участие в их подготовке.

- Принимает меры по изменению или отмене принятых с нарушением действующего законодательства РФ локальных нормативных актов

- Организует подготовку заключений по возникающим в деятельности предприятия правовым вопросам

- Осуществляет методическое руководство правовой работой на предприятии, разъясняет действующее законодательство и порядок его применения, оказывает правовую помощь структурным подразделениям и подготавливает материалы для передачи в судебные и арбитражные органы

- Осуществляет представительство интересов предприятия в суде, арбитражном суде, а также иных государственных и общественных организациях и осуществляет ведение судебных и арбитражных дел

- Подготавливает и заключает индивидуальные и коллективные трудовые договора, а также договора с контрагентами предприятия

- Принимает участие в разработке и реализации мероприятий, направленных на укрепление договорной, финансовой и трудовой дисциплины на предприятии

- Подготавливает заключения относительно предложений по привлечению работников предприятия к материальной ответственности

К числу основных задач юридического отдела следует отнести:

- Обеспечение правовой защиты организации

- Разрешение возникающих проблемных вопросов правового характера

- Экспертизу документов

- Разработку правовых документов всех форм
- Оказание правовой поддержки при взаимодействии организации с государственными и муниципальными органами
- Анализ новелл законодательства и внедрение требуемых изменений в локальные нормативные акты.

По прибытию на место прохождения практики, я был представлен непосредственному руководителю практики, начальнику юридического отдела _____.

На подготовительном этапе преддипломной практики мной было изучено штатное расписание организации, основные обязанности работника, а также правила внутреннего распорядка организации и режима рабочего дня. Также я ознакомился с задачами и функциями юридического отдела НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив».

Права и обязанности помощника юриста юридического отдела НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив» определяются в соответствии с должностной инструкцией, которая является локальным нормативным актом и утверждается генеральным директором НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив».

В соответствии с должностной инструкцией, помощник юриста назначается на должность и освобождается от занимаемой должности в соответствии с трудовым законодательством РФ на основании приказа генерального директора НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив». Помощник юриста в юридическом отделе НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив» подчиняется непосредственно юристу. На должность помощника юриста может быть назначено лицо, имеющее высшее профессиональное образование без предъявления требований ко стажу работы по специальности.

Должностная инструкция устанавливает следующие квалификационные

требования в отношении помощника юриста юридического отдела НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив»:

- Знание основ материального и процессуального права.
- Владение методическими и нормативными материалами по правовой работе.
- Знание этики общения с органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами и гражданами
- Знание порядка ведения, учета и систематизации правовой документации с использованием информационных технологий и справочно-правовых систем
- Владение методами обработки информации с использованием информационно-телекоммуникационных средств и справочно-правовых систем
- Знание правил внутреннего трудового распорядка организации, правил охраны труда и пожарной безопасности

Содержание обязанностей помощника юриста юридическом отделе НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив» составляют:

- Поиск правовой информации по указанной юристом тематике с применением справочно-правовых систем
- Анализ отвечающей указанной юристом тематике правовой информации и нормативно-правовых актов
- Ежедневное изучение перечня принятых и вступивших в законную силу нормативно-правовых актов с применением справочно-правовых систем и официальных источников опубликования нормативно-правовых актов
- Подготовка для юриста обзора наиболее значимых принятых и вступивших в законную силу нормативно-правовых актов
- Разработка проектов разного рода юридических документов, как то — договора, запросы, претензии, жалобы небольшого объема и сложности
- Внесение разработанных проектов юридических документов

юристу для ознакомления, корректировки и утверждения

– Сдача и получение документов, получение разъяснений и совершение иных юридических действий на основании поручения юриста в органах государственной власти, органах местного самоуправления, у юридических и физических лиц

– Учет юридической документации и корреспонденции, направленной юристом либо полученной на имя юриста

– Отчет перед непосредственным руководителем о результатах своей деятельности

При прохождении преддипломной практики мной были изучены следующие нормативно-правовые акты:

- Конституция РФ от 12 декабря 1993 года
- Гражданский Кодекс РФ, часть 1, от 30.11.1994 №51-ФЗ
- Гражданский процессуальный Кодекс РФ от 14.11.2002 №138-ФЗ
- Арбитражный процессуальный Кодекс РФ от 24.07.2002 №95-ФЗ

В дальнейшем в период с 30 июня 2020 г. по 12 июля 2020 г. в соответствии с целями и задачами основного этапа прохождения практики, я принимал участие в приеме поступивших в адрес организации запросов из государственных органов и организаций, а также принимал участие в разработке проектов договоров организации с контрагентами, в частности, договоров поставки товаров, и анализировал проекты указанных договоров на предмет их соответствия действующему законодательству РФ.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В ходе прохождения учебной практики на должности помощника юриста в юридическом отделе НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив» мной были изучены следующие нормативно-правовые акты:

- Конституция РФ от 12 декабря 1993 года
- Гражданский Кодекс РФ, часть 1, от 30.11.1994 №51-ФЗ
- Гражданский процессуальный Кодекс РФ от 14.11.2002 №138-ФЗ
- Арбитражный процессуальный Кодекс РФ от 24.07.2002 №95-ФЗ
- Федеральный Закон РФ от 05.04.2013 №44-ФЗ «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд»

В процессе прохождения практики мной было проведено практическое закрепление навыков, полученных в ходе теоретического обучения, в том числе по составлению проектов договоров и их экспертизе, а также по систематизации и подготовки документов для участия в судебном рассмотрении гражданских дел.

Сотрудники юридического отдела организации осуществляют свою деятельность в соответствии с принципами профессионализма, грамотности и оперативности.

На основании анализа текущей ситуации юридический отдел стремится выявить организационные препятствия правовой защищенности организации и внести требуемые изменения в локальные нормативные акты.

Основной сложностью, возникшей передо мной в процессе прохождения

учебной практики, следует признать значительное количество нормативно-правовых актов, знание которых является необходимым для надлежащего исполнения должностных обязанностей помощника юриста, что предполагает необходимость повышения навыка владения справочно-правовыми системами и анализа текущего законодательства.

Прохождение учебной практики в среде опытных специалистов предоставило мне возможность повысить свой уровень теоретических познаний и применить полученные в процессе теоретического обучения навыки на практике. Благодаря практике я смог глубже изучить практические основы юридической деятельности, а также более детально и лучше стал разбираться в основах деятельности юрисконсульта предприятия.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция РФ от 12 декабря 1993 г. // Российская газета. - 25 декабря 1993 г.
2. Гражданский Кодекс РФ, часть 1 от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст.3301.
3. Гражданский Кодекс РФ, часть 2 от 26 января 1996 г. №14-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №5. - Ст.410.
4. Федеральный Закон РФ от 12 января 1996 г. №7-ФЗ «О некоммерческих организациях» // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №3. - Ст.145.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга 2. Договоры о передаче имущества. - М., Статут, 2012.
6. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. - М., Статут, 2001.
7. Завидов Б.Д. Договор аренды в современном гражданском праве России. - М., Статут, 2009.
8. Постатейный комментарий к Гражданскому Кодексу РФ / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., Статут, 2014.
9. Авдеев В.В. Аренда (лизинг): аренда зданий и помещений — общее регулирование, налогообложение и учет. // Налоги. - 2011. - №17.
10. Белов В.А. Арендная плата по договору аренды // Право и экономика. - 2014. - №3.
11. Белов В.А. Особенности законодательства об аренде // Право и экономика. - 2014. - №6.

12. Пащенко Н.Ю. Договор аренды зданий и сооружений // Молодой ученый. - 2015. -№ 3.

13. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 23 октября 2014 г. по делу №А27-13785/2013 // Справочно-правовая система «Решения арбитражных судов».

ПРИЛОЖЕНИЯ

Договор аренды нежилого помещения

г.Сыктывкар

«01» октября 2020 г.

НКО «ФППИ», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», действующий на основании свидетельства о государственной регистрации _____, с одной стороны, и Шмидт Олеся Юрьевна, паспорт гражданина РФ 0112 784528, выдан ОУФМС России по Алтайскому краю в Ленинском р-не г.Барнаула 10.08.2012, зарегистрированная по месту жительства в г.Барнаул, Железнодорожный р-н, пр-т Ленина, д.67, кв.26, действующей на основании свидетельства о регистрации индивидуального предпринимателя от 16.01.2020 №545758378, выданного МИФНС по Алтайскому краю 16.01.2010, ИНН 222391274753, ОГРИП 32022250020168, с другой стороны, именуемый в дальнейшем «Арендатор», заключили настоящий Договор (далее – «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет договора

- 1.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду нежилое помещение площадью _____, расположенное по адресу _____
- 1.2. Настоящий договор вступает в силу с момента подписания его сторонами и действует до 1 мая 2021 г.
- 1.3. Договор считается продленным на срок 11 месяцев с момента истечения срока его действия, если одна из сторон не предупредит другую в письменной форме о прекращении действия Договора за 10 дней до предполагаемой даты его прекращения.

2. Арендная плата и порядок расчетов.

- 2.1. Размер арендной платы по настоящему договору составляет СУММА рублей в месяц.
- 2.2. Арендная плата уплачивается Арендатором в размере 100% предоплаты ежемесячно до 5 числа текущего месяца путем внесения Арендодателю наличных денежных средств либо перечисления денежных средств на счет арендодателя НОМЕР СЧЕТА (НЕ СПУТАЙ С НОМЕРОМ КАРТЫ).
- 2.3. Арендатор возмещает арендодателю затраты на оплату коммунальных услуг посредством внесения суммы платы за коммунальные услуги согласно квитанциям Арендодателю в наличной форме либо перечисления денежных средств на счет арендодателя НОМЕР СЧЕТА.
- 2.3. Начисление арендной платы по настоящему Договору осуществляется с момента вступления договора в силу.

3. Права и обязанности сторон

3.1. Арендатор обязан:

- 3.1.1. своевременно вносить арендную плату за арендуемое помещение и плату за коммунальные услуги на условиях и в сроки согласно п.2.2.;
- 3.1.2. эффективно использовать арендованное помещение.
- 3.1.3. устранить аварию (пожар), являющуюся результатом его действий (бездействия), и её последствия, или возместить Арендодателю материальный ущерб, причиненный этой аварией (пожаром);
- 3.1.4. беспрепятственно допускать Арендодателя в арендуемое помещение в целях проведения ремонта, контроля за состоянием, надлежащим содержанием и использованием павильона.
- 3.1.5. По истечении срока действия договора аренды или в случае его досрочного расторжения передать арендуемое помещение Арендодателю в том состоянии, в котором оно было получено, с учетом нормального износа по акту приемки-передачи в срок 5 дней с момента прекращения договорных отношений.

3.2. Арендатор имеет право:

- 3.2.1. пользоваться арендуемым помещением в соответствии с условиями настоящего Договора;

3.2.2. досрочно расторгнуть Договор в целом, предупредив об этом Арендодателя письменно не позднее чем за 1 месяц до расторжения Договора, а также немедленно, если помещение, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии не пригодном для использования.

3.3. Арендодатель обязан:

3.3.1. передавать имущество Арендатору по акту с отражением в нём технического состояния павильона;

3.3.2. производить инвентаризацию сдаваемого в аренду имущества;

3.3.3. производить за свой счет текущий ремонт помещения;

3.3.4. предоставлять по письменному требованию Арендатора расшифровки начисленных сумм арендной платы и по возмещению затрат на содержание арендуемого помещения;

3.4. Арендодатель имеет право:

3.4.1. Не вмешиваясь в хозяйственную деятельность Арендатора, контролировать своевременность перечисления арендной платы и исполнение Арендатором иных предусмотренных договором обязательств;

3.4.2. на возмещение убытков, причиненных действиями или бездействием Арендатора, повлекшими повреждение или уничтожение переданного в аренду помещения, а также иных убытков, возникших в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором своих обязательств;

3.4.3. на одностороннее досрочное расторжение Договора в случаях, предусмотренных Договором и законом.

4. Ответственность сторон и порядок разрешения споров

4.1. При просрочке внесения арендной платы и иных платежей, предусмотренных договором, Арендатор уплачивает Арендодателю пени 1% от суммы платежа за каждый день просрочки.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки переданного в аренду помещения, полностью или частично препятствующие его использованию по назначению, в соответствии со ст. 612 ГК РФ.

4.3. При нарушении срока возврата арендованного павильона, предусмотренного 3.1.5. Договора, Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату за все время просрочки и возмещает убытки, причиненные Арендодателю в части не покрытой арендными платежами.

4.4. Возмещение убытков и уплата процентов (неустойки) не освобождают должника от выполнения лежащих на нем обязанностей или устранений допущенных им нарушений. Уплата санкций по договору производится на расчетный счет Арендодателя.

4.5. Споры между сторонами по исполнению Договора разрешаются путём переговоров, а при невозможности прийти к согласию рассматриваются в судебном порядке в соответствии с законодательством РФ.

5. Порядок изменения, расторжения и продления договора

5.1. Договор может быть изменен или расторгнут письменными дополнительными соглашениями сторон за исключением предусмотренных Договором случаев одностороннего изменения или расторжения Договора.

5.2. Все изменения и дополнения к настоящему договору, оформленные в надлежащем порядке, являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.3. Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя в следующих случаях:

- При использовании Арендатором помещения в целом или части его не в соответствии с целевым назначением, при сдаче его в субаренду без письменного согласия Арендодателя, а также при использовании арендных прав в качестве вклада в другое юридическое лицо или предмета залога;

6. Прочие условия

– Договор аренды не подлежит государственной регистрации

6.2. Арендодатель гарантирует, что переданное в аренду имущество не находится под арестом, в залоге и не обременено правами третьих лиц.

6.3. Действие настоящего договора распространяется на период фактического пользования Арендатором имуществом по настоящему договору (в соответствии с актом приема-передачи).

6.5. Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

7. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель

Арендатор

От: НКО «ФППИ»

Г.Сыктывкар, ул.Мира, д.68/2

К: Халилову Р.А.

Г.Сыктывкар, пр-т Ленина, д.63, кв.78.

ПРЕТЕНЗИЯ

1 октября 2020 г. между арендодателем — НКО «ФППИ» - и арендатором — Халиловым Р.А. - был заключен договор аренды нежилого помещения №43 (далее по тексту — Договор).

По акту приема-передачи помещения от 2 октября 2020 г. №44 открытая складская площадка по адресу г.Сыктывкар, ул.Восточная, д.6, было передано во владение и пользование арендатором.

Согласно пункту 4.1 договора, арендная плата за пользование нежилым помещением вносится арендатором ежемесячно и составляет 300.000 рублей.

В нарушение пункта 4.1 Договора, по состоянию на 10 июля 2020 г. арендные платежи за период с 1 октября 2020 г. по 1 декабря 2020 г. в размере 600.000 рублей внесены не были.

В соответствии со статьей 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а в отсутствие таковых — в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, иными законами или нормативно-правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

На основании изложенного НКО «ФППИ» требует в течение 1 месяца с момента получения настоящей претензии:

1. Оплатить задолженность по арендной плате в размере 600.000 рублей за период с 1 октября 2020 г. по 30 октября 2020 г.
2. Оплатить неустойку по договору аренды.

В случае отсутствия оплаты в указанный срок НКО «ФППИ» оставляет за собой право на обращение в суд для взыскания задолженности по договору аренды, неустойки и судебных издержек.

В Сыктывкарский городской суд республики Коми

Г.Сыктывкар, ул.Пушкина, д.20

От: НКО «Фонд поддержки предпринимательских инициатив»

К: Халилову Р.В.

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

1 октября 2020 г. между арендодателем —НКО «ФППИ» - и арендатором — Халиловым Р.А. - был заключен договор аренды нежилого помещения №41 (далее по тексту — Договор).

По акту приема-передачи помещения от 2 октября 2020 г. №42 открытая складская площадка по адресу г.Сыктывкар, ул.Восточная, д.6, была передана во владение и пользование арендатором.

Согласно пункту 4.1 договора, арендная плата за пользование нежилым помещением вносится арендатором ежемесячно и составляет 300.000 рублей.

В нарушение пункта 4.1 Договора, по состоянию на 2 декабря 2020 г. арендные платежи за период с 1 октября 2020 г. по 1 декабря 2020 г. в размере 600.000 рублей внесены не были.

В соответствии со статьей 309 ГК РФ, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а в отсутствие таковых — в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В соответствии с пунктом 1 статьи 310 ГК РФ, односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных ГК РФ, иными законами или нормативно-правовыми актами.

В соответствии с пунктом 1 статьи 614 ГК РФ, арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

Руководствуясь изложенным в соответствии со статьей 614 ГК РФ, НКО «ФППИ» просит суд:

1. Взыскать с Халилова Р.В. Задолженность по договору аренды в размере 600.000 рублей, неустойку в размере 12.000 рублей, расходы по уплате государственной пошлины.