Директору **Стройцентр** Якубовскому А.Л.,

ул. А. Линева, 124, г.Луганск, 91021, тел 0725144525, 79890829615

Через <https://xn--e1ahnbjebif1b.com/index.php?route=information/contact>

Копии:

Николай. Директор по стратегическому развитию Email:autonomera\_lg@mail.ru тел. 0725049959

Птицина В.В., юрист, тел 0721286906, Email: jyurist@stroycentr.market

Уважаемый руководство Стройцентра.

Мы с Вами разговаривали о сдаче в аренду здания в г.Алчевске, пр.-т Металлургов,48 (далее Здание).

Вашей организацией, 18.05.2022г., частично оплачена аренда по 18.06.2022г..

В настоящее время мне неизвестны Ваши действия и намерения по взятию Здания в аренду. Ваши телефоны не отвечают – «Телефон абонента находится вне зоны действия сети».

04.07.2022 года, мне стало известно, что руководство приняло решения отказаться от аренды здания и будет строить отдельное здание в г.Алчевске, т.к. Здание не сдано в эксплуатацию, что является частично ложной информацией – Здание не сдано в эксплуатацию только в части, где ведутся в Здании отделочные работы. Смотреть «Акт от 16.02.2001г. государственной технической комиссии о готовности законченного строительного объекта к эксплуатации. Здание Металлургов,48», общей площадью 2188 м.кв. ссылка <http://ua2424.com/arenda/foto/arenda/brusnytsya/pravous/gos_akt/gos_akt.htm>*.*

29.05.2018 года здание было обследовано работниками БТИ, о чем был выдан Технический паспорт на площадь 2594,6 м.кв.. Смотреть ([3263](http://ua2424.com/strasb/Strasb_2/BTI/BTI-chertehzi.html) п.8) http://ua2424.com/strasb/Strasb\_2/BTI/BTI-chertehzi.html.

Остальные площади Здания требуют завершения отделочных работ, на что была получена разрешительная документация.

Прошу официально сообщить о Ваших намерениях до 01.08.2022г. – по вопросу взятия Здания в аренду. Иначе, с 02.08.2022г., все наши договоренности аннулируются.

С уважением Канцара В.Д.

28.07.2022г. (Stroycenter\_2022-07-28.jpg)

В договор:

1. Арендатор согласовывает сметы строительных работ на текущий и капитальный ремонт Помещения с Канцара В.Д.. О чем заключается дополнение к настоящему Договору аренды, где прописью указаны дата, адрес Помещения и сумма согласованных строительных работ на текущий или капитальный ремонт.

К капитальному ремонту относятся: согласованные строительные работы по Входу в Помещение, Кафе, Второй этаж, демонтажу кровли и устройству карниза, отвода ливневых вод, кровли над Первым торговым залом, частичному ремонту подвесного потолка.

2. Арендатор, за подписью Канцара В.Д., подает документы для получения разрешений на производство строительных работ в инстанциях исполнительной власти.

3. 2. Арендатор, за подписью Канцара В.Д., подает документы для получения «Акта государственной технической комиссии о готовности законченного строительного объекта к эксплуатации» в инстанциях исполнительной власти.

2. После окончания срока аренды Помещения, Канцара В.Д. выплачивает Арендатору сумму выполненных строительных капитальных работ или, Канцара В.Д. может направить Арендатору аналогичный Договор аренды Помещения на следующий год.

3. Задолженность Канцара В.Д. по сумме согласованных и выполненных строительных капитальных работ Арендатором, по истечению срока Договора аренды уменьшается на 20% от суммы в согласованных сметах строительных работ.

4. При этом стоимость аренды 1 м.кв Помещения равна стоимости аренды 1.м.кв. Помещения за предыдущий год плюс 0,3 доллара США.

4. Пятого числа каждого месяца, или ранее, Арендатор предпринимает меры для вручения Арендодателю, Арендной платы за следующий месяц

5. В случае расторжения Договора аренды, согласно Раздела… или отказа Арендатора, от предложения Арендодателя продлить Договор аренды на тех же условиях, Задолженность Канцара В.Д. по сумме выполненных строительных работ – не выплачивается Арендатору.

6. По истечению пяти лет, все результаты капитальных и текущих работ – становятся собственностью Арендодателя.

5. Вопрос манипуляций с курсом доллара в РФ???.

6. Арендатор оказывает Арендодателю услугу по обмену стоимости аренды в доллары США и оплачивает сумму аренды в долларах США или в российских рублях по согласованному с Арендодателем курсу доллара к рублю.

7. Арендатор оказывает Арендодателю помощь, в продаже по согласованной цене, через свой магазин строительных материалов и оборудования, находящихся в Помещении и подвале.

перечислить работы,, которые обязуется выполнить Стройцентр (т.к. от этого зависит цена и срок.)

В случае отсутствия прогресса в течении 3-х месяцев по ранее согласованным ремонтам (кровля, карниз, первый этаж, фасад входа, кафе, 2-й и 3-й этаж трехэтажной части Помещения), Канцара В.Д. имеет право в одностороннем порядке изменить стоимость оплаты аренды за 1 м.кв.

[ГК ЛНР](https://nslnr.su/zakonodatelstvo/normativno-pravovaya-baza/6977/) **Статья 721. Срок договора аренды**

======================================

https://www.buhonline.ru/forum/index?g=posts&t=601607

На какой максимальный срок можно заключить договор аренды нежилого помещения между ИП и физлицом?

Согласно ст. 651 ГК РФ договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации. К договорам аренды нежилых помещений применяются правила ч. 2 ст. 651 ГК РФ.

Договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок менее года, не подлежит государственной регистрации.

При продлении договора аренды, заключенного на срок менее года, на такой же срок после окончания первоначального срока аренды договор также не подлежит государственной регистрации. Аналогично не подлежит государственной регистрации договор аренды, заключенный на срок менее года, в котором стороны предусмотрели условие об автоматическом продлении (пролонгации) договора после окончания первоначального срока аренды на такой же срок при отсутствии возражений сторон (см. п. 10 информационного письма Президиума ВАС РФ N 59).

Таким образом, государственной регистрации подлежит срочный договор аренды недвижимого имущества, заключенный на срок один год и более. Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается, несмотря на то, что фактический срок действия такого договора может превышать один год. Такая позиция следует из буквального толкования п. 2 ст. 651 ГК РФ.

Не подлежит государственной регистрации также договор аренды, возобновленный в соответствии с п. 2 ст. 621 ГК РФ на неопределенный срок после окончания основного срока при отсутствии возражений сторон (см. п. 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16 февраля 2001 г. N 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона „О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним“).

Исключение составляет договор аренды предприятия, который регистрируется независимо от того, на какой срок он заключен (п. 2 ст. 658 ГК РФ).

Звонок 27.05.2022 Алекс Леонидович об оплате и эксплуат Вызов@007989082-96(0079890829615)\_20220527102128.mp3. Считает, что всё помещение не введено в эксплуатацию Предлагает ввести, а потом подписать договор.

Алекс Леонидович об оплате и эксплуат Вызов@007989082-96(0079890829615)\_20220527102502.mp3 АЛ говорит на 1-24, что финансово будет закрывать, пока без договора, но мы хотим начать ремонт. Виктории даст мой телефон.