

Rental Contract with Tanya Klinchenko for Pushkinskaya 2-4/7, Kv. 103

We signed the rental contract below in March, 2008. It was for a period of six months, ending in October 2008. As shown on the contract, I paid the last month's rent in advance. Tanya held \$1,500 as a deposit.

In October, 2008 we agreed to prolong the agreement. I paid for October, and she continued to hold the month's rent as a deposit.

I paid the rent promptly each month. By December, 2008, Tanya had begun asking for the rent early. She had pressing expenses, and could not wait until the first. In December, 2008 I started asking Tanya to sign a receipt for the rent, so we would not forget what I had paid her. On March 21, 2009, when I paid rent for April 2009, I also asked Tanya to acknowledge that she held one month's rent in advance. She did – her acknowledgement appears prior to her signature for receipt of the April rent.

The rental history shows that we always paid the rent on times, often as much as two weeks early, for Tanya's convenience. She repaid our kindness by keeping the rental deposit when we announced we were moving out. Although the deposit was not to cover damage, she made up lies about damage we had supposedly done as a pretext for keeping the rental deposit.

тел. 279-63-70 (ул. Пушkinsкая)
тел. 453-80-89 (Шифана)
моб. тел. 8.-066-325-34-37 (Шифана)

(Код 789)

ДОГОВОР аренды жилого помещения

г. Киев

"22" марта 2008 г.

Мы, нижеподписавшиеся

Полова Жанна Ивановна

паспорт: серия СН № 615042 выдан

Старокиевским РУТУ МВС Украины

в г. Киеве 25 декабря 1997 г.

Контактный телефон: №

453-80-89

Прописан(а):

ул. Пушkinsкая, 2-4/7, кв. 103, г. Киев

именуемый (именуемая) в дальнейшем АРЕНДОДАТЕЛЬ, с одной стороны, и тел. 279-63-70

Seibert Graham Hale

паспорт: серия P № 43037371 выдан

29 Aug 2007

United States

Department of State

Контактный телефон: №

8.-096-565-6229

Прописан(а):

USA

именуемый (именуемая) в дальнейшем АРЕНДАТОР, с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА.

1.1. В соответствии с настоящим договором АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает в аренду жилое помещение, в дальнейшем - КВАРТИРА, для проживания в порядке и на условиях, оговоренных ниже.

1.2. КВАРТИРА, являющаяся объектом аренды, расположена по адресу:

г. Киев, ул. Пушkinsкая, 2-4/7, кв. 103

количество жилых комнат 3

1.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ передает, а АРЕНДАТОР принимает КВАРТИРУ "24" марта 2008 г.

2. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ.

2.1. АРЕНДОДАТЕЛЬ обязуется передать квартиру в исправном техническом состоянии, пригодном для проживания, и в соответствии со строительными и санитарными нормами, в указанный в договоре срок.

2.2. Своевременно вносить плату за коммунальные услуги.

2.3. Не посещать квартиру без предварительной договоренности с АРЕНДАТОРОМ.

2.4. АРЕНДОДАТЕЛЬ подтверждает, что сдаваемое в аренду помещение никому не продано, не подарено, не заложено, не сдано в аренду, под запретом (арестом) не состоит, судебного спора о нем не имеется.

2.5. АРЕНДОДАТЕЛЬ подтверждает, что действует на основании согласия всех лиц, имеющих право проживания на указанной жилплощади.

3. ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА.

3.1. АРЕНДАТОР обязуется принять квартиру в указанный в договоре срок.

3.2. Выплачивать арендную плату в размере и в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего ДОГОВОРА.

3.3. Обеспечивать сохранность квартиры, бережно относиться к санитарно-техническому и другому оборудованию, объектам благоустройства. Соблюдать правила пожарной безопасности. Ежемесячно оплачивать электроэнергию и все виды телефонных переговоров и предоставить АРЕНДОДАТЕЛЮ квитанции до расторжения договора.

3.4. Не хранить в квартире взрывоопасные и экологически вредные вещества.

3.5. Не нарушать действующее законодательство (ЖКУ).

3.6. АРЕНДАТОРУ и проживающим лицам запрещается:

а) производить работы или совершать другие действия, приводящие к повреждению квартиры, дома, мебели и оборудования;

б) самовольно, без письменного разрешения АРЕНДОДАТЕЛЯ, выносить из квартиры имущество, являющееся собственностью АРЕНДОДАТЕЛЯ;

в) нарушать тишину и покой жителей соседних квартир в соответствии с нормами по звукоизоляции жилых помещений.

3.7. В случае допущенного АРЕНДАТОРОМ ухудшения недвижимости либо, имущества, затопления соседей, потери ключей и т.п., он обязан возместить АРЕНДОДАТЕЛЮ убытки, если не докажет, что ухудшение произошло не по его вине.

3.8. АРЕНДАТОР несет полную материальную ответственность за имущество переданное ему согласно описи.

4. РАСЧЕТЫ И ПОРЯДОК ОПЛАТЫ.

4.1. Арендная плата за один месяц составляет 1500 (одна тысяча пятьсот) у.е. и вносит не позднее первого числа каждого месяца.
4.2. В момент заключения Договора внесена предварительная плата за 8 дней марта (24-31 марта), апрель, октябрь 2008 года что в сумме составляет 3387 USA dollar (доллар)

5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.

5.1. Срок действия настоящего Договора:

начало: "24" марта 2008 г. Окончание: "01" ноября 2008 г.

5.2. Настоящий Договор может быть продлен по взаимному согласию.

5.3. Настоящий Договор может быть расторгнут в порядке, предусмотренном в разделе 7.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН.

6.1. В случае невыполнения или ненадлежащего выполнения обязательств, предусмотренных настоящим Договором, виновная сторона возмещает другой стороне понесенные убытки в полном объеме.
6.2. В случае существенного нарушения сроков, установленных в разделе 4 настоящего Договора, стороны согласовывают вопрос о возможности дальнейшей аренды, руководствуясь п. 7.1 настоящего Договора.

7. ДОСРОЧНОЕ РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА.

7.1. Настоящий Договор подлежит досрочному расторжению, а АРЕНДАТОР немедленному выселению:
а) в случае невыполнения или ненадлежащего выполнения АРЕНДАТОРОМ условий, предусмотренных п.п. 3.4., 3.7., 4.1. настоящего договора.

б) в случаях, предусмотренных действующим законодательством Украины.

7.2. Настоящий Договор подлежит немедленному расторжению по требованию АРЕНДАТОРА в случае, если помещение в силу обстоятельств, за которые АРЕНДАТОР не несет ответственности, окажется в состоянии, непригодном для использования.

7.3. В случае невыполнения одной из сторон взятых на себя обязательств по настоящему Договору виновная сторона выплачивает другой стороне штраф в размере 50% от суммы арендной платы за один месяц, по другим основаниям стороны руководствуются статьями 167 и 168 ЖКУ.

7.4. Настоящий Договор может быть расторгнут при условии обоюдного уведомления сторонами друг друга за 15 дней в письменной форме, за исключением условий указанных в пункте 7.1.; 7.2. данного Договора. При этом стороны должны произвести взаимные расчеты между собой.

8. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ.

8.1. Передача помещения в суб-аренду запрещается.

8.2. За нарушения пунктов настоящего Договора АРЕНДОДАТЕЛЕМ и АРЕНДАТОРОМ агентство недвижимости ответственности не несет.

8.3. АРЕНДОДАТЕЛЬ распоряжается квартирой на основании: акта о приватизации

8.4. Показания счетчика электроэнергии ☒

8.5. С АРЕНДАТОРОМ в вышеуказанной квартире будут проживать (ФИО):

8.6. _____

8.7. Данный договор составлен в двух экземплярах, которые имеют равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

9. ПОДПИСИ СТОРОН.

Арендодатель

Почова
(подпись)

Арендатор

Григоренко
(подпись)

тел. /044/ 233-85-41; /044/ 592-03-12; 8068-126-48-53 - агентство недвижимости.

AGREEMENT
Residential Property Lease

22 March 2008

Kyiv

We, the undersigned, *Ms Popova Zhanna Ivanovna* (Passport series CH#615042 issued by Starokievskiy RUGU MVS of Ukraine in Kyiv on 25 December 1997. Telephone: 453-80-89. Registered: 2-4/7 Pushkinska Street apt. 103, Kyiv tel: 279-63-70), hereinafter referred to as **LESSOR** on the one part, and *Seibert Graham Hale* (Passport series: 430317321 issued on 29 August 2007 United States Department of State. Telephone: 8-096-565-6229. Registered: in the USA), hereinafter referred to as **LESSEE** on the other part, have established this Agreement on the following:

1. SUBJECT OF THE AGREEMENT

- 1.1. In accordance with the present Agreement the LESSOR leases out and the LESSEE takes a lease of living accommodation, hereinafter called the APARTMENT, for the purpose of living on below mentioned conditions.
- 1.2. The APARTMENT, leased property, is located on 2-4/7 Pushkinska Street apt.103, Kyiv and consists of 3 living rooms.
- 1.3. The LESSOR leases out and LESSEE takes a lease of APARTMENT on 24 March 2008.

2. RESPONSIBILITIES OF THE LESSOR

- 2.1. The LESSOR undertakes to lease out the apartment in a good state, and in accordance with construction and sanitary standards within the period indicated in the Agreement.
- 2.2. To handle monthly payments for utilities in a timely manner.
- 2.3. Do not visit the apartment without prearrangements with the LESSEE.
- 2.4. The LESSOR ensures, that the property, leased out, is not sold, gifted, mortgaged, let to third party, not under distraintment or lawsuit.
- 2.5. The LESSOR ensures that he/she acts on the basis of agreement between all parties, registered in the given living accommodation.

3. RESPONSIBILITIES OF THE LESSEE

- 3.1. The LESSEE shall take the apartment at the time indicated in the Agreement.
- 3.2. To pay the rent in a timely manner in the amount of and within the time periods specified under Article 4 of the present Agreement.
- 3.3. The LESSEE shall duly keep the apartment in the proper way, treat the sanitary-technical and other household facilities with due care, follow fire safety rules, handle monthly electricity payments and all telephone bills, and provide the LESSOR with payment receipts before termination of the Agreement.
- 3.4. Not to keep in the apartment any explosive or environmentally harmful materials.
- 3.5. Not to break current legislation of the housing and communal services establishment.
- 3.6. The LESSEE should not:
 - a) carry out any works that might damage the apartment, house, furniture or any facilities.
 - b) take away any property owned by the LESSOR without written approval of the LESSOR.
 - c) ruffle neighbors' peace in accordance with noise insulation regulations.
- 3.7. In case of property's damage caused by the LESSEE, flooding of neighbors, loss of keys, etc. the LESSEE shall pay losses to the LESSOR (in the event that LESSEE's innocence is not proved).
- 3.8. The LESSEE undertakes full financial responsibility for leased out property as per inventory list.

4. ORDER OF PAYMENT

- 4.1. Monthly rent payment in the amount of 1500.00 USD (one thousand five hundred USD only) shall be payable by the first day of each month.
- 4.2. Advance payment for 8 days in March (24-31 March), April and October 2008 in the amount of 3387.00 USD + 300.00 USD was paid at the time of the signature of this Agreement.

5. TERM OF AGREEMENT

- 5.1. The current Agreement is effective from 24 March 2008 until 01 November 2008.
- 5.2. The current Agreement can be prolonged upon mutual agreement between both parties.
- 5.3. The current Agreement can be terminated in the form and manner indicated in Article 7 of the current Agreement.

6. RESPONSIBILITIES of the PARTIES

- 6.1. In case of nonfulfillment or inappropriate performance of obligations stipulated by the present Agreement, the guilty party compensates the associated losses in the full amount.
- 6.2. In case of considerable violation of deadlines indicated in the Article 4 of the current Agreement, the parties negotiate possibility for further lease of the apartment according to p.7.1.

7. EARLY TERMINATION OF CONTRACT

- 7.1. The present Agreement is subject to immediate unilateral termination and expulsion of the LESSEE in the following cases:
- a) Nonfulfillment or inappropriate performance of obligations under p.p. 3.4., 3.7., 4.1. by the LESSEE.
- b) In other cases contemplated by the current legislation of Ukraine.
- 7.2. The LESSEE shall have the right to terminate the Agreement if conditions of apartment turn out to be unusable due to certain circumstances (beyond responsibilities of the LESSEE).
- 7.3. In case of nonfulfillment of obligations of this Agreement the guilty party pays a fine in the amount of 50% of monthly rent payment to another party; in other cases the parties should follow Articles 167 and 168 of the Housing and Communal Services Establishment.
- 7.4. The present Agreement can be terminated on condition of mutual agreement upon 15 days written notification of another party, with the exception of conditions under p.p.7.1., 7.2. of this Agreement. In such a case parties should settle mutual payments.

8. OTHER CONDITIONS

- 8.1. The LESSEE shall not sublet the apartment to a third party.
- 8.2. The agency is not responsible for violation of obligations by the LESSOR and LESSEE.
- 8.3. The LESSOR disposes the apartment on the basis of act of privatization.
- 8.4. Amount shown on the electricity meter:
- 8.5. The following people will share the apartment with the LESSOR:
- 8.6.
- 8.7. This Agreement is issued in two copies, both of them are effective, each party has a copy.

9. SIGNATURES OF THE PARTIES

LESSOR _____

LESSEE _____

Rent Payment Record, 2-4/7 Pushkinskaya, Apt. 103

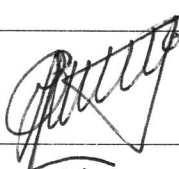
Month of April, 2009 is prepaid, as a deposit of \$1500.

Month	Date	Paid
December 2008	07.11.08	1500 \$ W. Kuz
January 2009	02.12.08	1500 \$ W. Kuz
February 2009	02.12.08	1500. \$ W. Kuz
March 2009	02.12.08	1500 \$ W. Kuz
April	Paid in advance	
May 2009		

Rent payments received from Graham for 2-4/7 Pushkinskaya, Kv. 103, during the period April-November 2009.

Payment	Payment date	Amount	Received
Deposit – one month's rent	Carried forward	\$1,500	Tr. Kurb
April	March 21, 2009	\$1,500	Tr. Kurb
May	APRIL 24, 2009	\$1,500	Tr. Kurb
June	May 21, 2009	1,500	Tr. Kurb
July	June 22, 2009	1,500	Tr. Kurb
August	July 22, 2009	1,500	Tr. Kurb
September	Aug. 20, 09	2000	Tr. Kurb
October	Sept. 21	1000	Tr. Kurb
November	Okt. 21	1500	Tr. Kurb
December	Nov. 79	1500	Tr. Kurb

Rent payments received from Graham for 2-4/7 Pushkinskaya, Kv. 103, during the period January-December 2010.

Payment	Payment date	Amount	Received
Deposit – one month's rent	Carried forward	\$1,500	
January	Dec. 16, 2009	1500	Tr. Kue
February	Jan. 21, 2010	1500	Tr. Kue
March	Febr. 23	1500	Tr. Kue
April	MAR 6	350	Tr. Kue
	MAR 18	1150	Tr. Kue
May	APRIL 17	300	Tr. Kue
	APRIL 25	1200	Tr. Kue
June	May 20	1500	Tr. Kue
July	JUNE 20	700	Tr. Kue
	JUNE 24	800	
August	JULY 13	1500	
September	AUG 6	500	Tr. Kue
	AUG 17	1000	Tr. Kue
October	SEP 9	5700	Tr. Kue
	Sept. 16	800	Tr. Kue
November	Okt. 11	600	Tr. Kue
	Okt. 21	900	Tr. Kue
December	Nov 6	100	Tr. Kue
	Nov 19	1400	Tr. Kue

Rent payments received from Graham for 2-4/7 Pushkinskaya, Kv. 103, during the period January-December 2011.

Payment	Payment date	Amount	Received
Deposit – one month's rent	Carried forward	\$1,500	
January	15.11.10 4500	1500	W. Kule
February	1500 2-1-2011	1500	W. Kule
March	28.02. 2011	1500	W. Kule
April	24.03. 2011	1500	W. Kule
May	27.03. 2011	1500	W. Kule
June	30.04. 2011	1500	W. Kule
July	1.07. 2011	1.500	W. Kule
August	1.08.2011	1.500	W. Kule
September	1.09.2011	1.500	W. Kule
October	30.09.2011	1200 300	W. Kule
November	25.10.11	1500	W. Kule
December	28.11.11	1500	W. Kule PD v/o Signature

27.12.11 1500
W. Kule + 225.72

24950

00

Rent payments received from Graham for 2-4/7 Pushkinskaya, Kv. 103, during the period January-December 2012.

Payment	Payment date	Amount	Received
Deposit – one month's rent	Carried forward	\$1,500 1.300	Tr. Kuc
January	Jan 30 2012	1.300	Tr. Kuc
February	Fes 2	2.00	Tr. Kuc