

ДОГОВОР АРЕНДЫ С ПРАВОМ ВЫКУПА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

г. _____

« ____ » _____ 2020 г.

_____ в лице
_____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Арендодатель**», с одной стороны, и _____
в лице _____, действующего на основании
_____, именуемый в дальнейшем
«**Арендатор**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. На основании _____ Арендодатель передает, а Арендатор принимает в срочное возмездное владение и пользование жилое помещение, находящееся в собственности г. _____, с правом последующего выкупа, расположенное по адресу:

_____, дом _____, жилое помещение _____, общая площадь _____ кв. м, жилая площадь _____ кв. м, техпаспорт в БТИ № _____ для использования в целях проживания:
_____.

1.2. Выкупная стоимость жилого помещения на момент заключения договора аренды с правом выкупа по состоянию на « ____ » _____ 2020 года составляет _____ рублей.

1.3. Окончательная выкупная стоимость жилого помещения определяется на момент окончания срока действия договора и по состоянию на « ____ » _____ 2020 г. составляет _____ рублей.

1.4. Техническое состояние жилого помещения, его местонахождение, степень износа и характеристики жилого помещения изложены в Техническом паспорте на жилое помещение, который является неотъемлемым приложением договора.

1.5. Срок договора аренды с правом выкупа жилого помещения устанавливается: на _____ лет, с « ____ » _____ 2020 г. по « ____ » _____ 2020 г.

1.6. Срок платежей в счет выкупа арендованного жилого помещения устанавливается: с « ____ » _____ 2020 г. по « ____ » _____ 2020 г.

2. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Арендодатель обязан:

2.1.1. В месячный срок после подписания договора предоставить указанное в п.1.1 жилое помещение Арендатору (приложение к договору).

- 2.1.2. Обеспечить в месячный срок свободный доступ Арендатору в жилое помещение.
- 2.1.3. Производить капитальный ремонт жилого дома, в котором находится жилое помещение, указанное в п.1.1 настоящего договора, если он вызван неотложной необходимостью.
- 2.1.4. В случае аварий немедленно принимать все необходимые меры к их устранению.
- 2.1.5. Содержать места общего пользования, инженерного оборудования и придомовой территории дома, в состав которого входит арендуемое жилое помещение, и обеспечивать Арендатора необходимыми жилищно-коммунальными и прочими услугами.
- 2.1.6. По истечении срока договора и внесении Арендатором полной выкупной стоимости за жилое помещение подготовить необходимую документацию для оформления и регистрации права собственности на него в установленном порядке на Арендатора.
- 2.2. Арендатор обязан:
- 2.2.1. Использовать помещение по назначению, указанному в п.1.1 настоящего договора, для проживания граждан.
- 2.2.2. Содержать помещение в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии.
- 2.2.3. Не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Арендодателя и межведомственной комиссии административного округа.
- 2.2.4. Своевременно производить за свой счет текущий ремонт арендуемого жилого помещения. Обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома, контроль за содержанием и сохранностью жилищного фонда, беспрепятственный доступ в арендованное помещение для осмотра его технического состояния.
- 2.2.5. В случае освобождения Арендатором жилого помещения до истечения срока договора аренды с правом выкупа он обязан оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее. Арендатор обязан сдать жилое помещение в исправном состоянии.
- 2.2.6. При сдаче жилого помещения как в целом, так и частично по договору субаренды согласовать договор с Арендодателем.
- 2.2.7. В установленные настоящим договором сроки вносить арендную плату и платежи в счет выкупа.
- 2.2.8. Своевременно вносить платежи за коммунальные и прочие услуги на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.
- 2.2.9. При досрочном прекращении договора передать Арендодателю безвозмездно арендуемое помещение с улучшениями, составляющими принадлежность жилого помещения и неотделимыми без вреда для конструкций жилого помещения, если эти изменения произведены в нарушение п.2.2.3. При досрочном расторжении договора в соответствии с разделом 7 настоящего договора произведенные Арендатором с письменного согласия Арендодателя улучшения за собственные средства Арендатора подлежат возмещению Арендодателем по их сметной стоимости в ценах, действующих на момент производства работ, если иное не было предусмотрено при согласовании разрешения на улучшение, только при досрочном расторжении договора в соответствии с п.7.4.1 настоящего договора. Стоимость

произведенных без письменного согласия Арендодателя улучшений возмещению не подлежит при расторжении договора в соответствии с п.7.4.1.

2.2.10. Заключить договор с жилищным предприятием, осуществляющим управление жилищным фондом, на оплату коммунальных и прочих услуг, а также долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории.

3. ПРАВА АРЕНДАТОРА

3.1. Арендатор имеет право оплатить полную выкупную стоимость жилого помещения как до наступления срока внесения первого платежа в счет выкупа, так и до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа.

3.2. Арендатор вправе потребовать от Арендодателя предоставления жилого помещения в соответствии со ст. 611 ГК РФ, а также потребовать возмещения убытков в случае, если Арендодатель не предоставил Арендатору жилое помещение в срок, указанный в договоре аренды с правом выкупа.

3.3. Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязательства по договору, по истечении срока договора имеет право на оформление жилого помещения в собственность в соответствии с действующим законодательством и настоящим договором.

3.4. Если Арендодатель отказал Арендатору по истечении срока договора аренды с правом выкупа в подготовке документов, необходимых для оформления и регистрации права собственности на жилое помещение, Арендатор вправе потребовать в суде признания за ним права собственности на жилое помещение в соответствии с заключенным договором и возмещения убытков, причиненных отказом в подготовке необходимых документов и оформлении права собственности.

4. ПРАВА АРЕНДОДАТЕЛЯ

4.1. Арендодатель не отвечает за недостатки жилого помещения, сданного по договору аренды с правом выкупа, которые были им, оговорены при заключении договора или были заранее известны Арендатору либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра жилого помещения при заключении договора или передаче жилого помещения.

4.2. При досрочном расторжении договора Арендатором Арендодатель вправе потребовать от Арендатора внесения неоплаченной арендной платы, а также возмещения убытков, причиненных Арендодателю досрочным прекращением договора.

5. РАЗМЕР ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

5.1. За указанное в п.1.1 договора жилое помещение Арендатор вносит арендную плату за пользование им ежемесячно в размере _____ рублей не позднее _____ числа текущего месяца на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом (р/с _____), которая направляется в целевой бюджетный фонд г. _____ для финансирования строительства муниципального жилья.

5.2. Платежи в счет выкупа за указанное в п.1.1 договора жилое помещение Арендатор перечисляет поквартально в размере _____ рублей с оплатой _____ числа первого месяца каждого квартала на спецсчет Арендодателя (р/с _____), которые

направляются в целевой бюджетный фонд г. _____ для финансирования строительства муниципального жилья.

5.3. Арендатор оплачивает ежемесячно жилищному предприятию, осуществляющему управление жилищным фондом, услуги по содержанию и эксплуатации дома, его инженерных сетей и придомовой территории в размере фактической стоимости затрат, а также коммунальные и прочие услуги по платежному поручению не позднее _____ числа текущего месяца на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом (р/с _____).

5.4. Разница по перерасчету доплачивается Арендатором при очередном вносе платежей. Перерасчет производится, исходя из требований действующих нормативных актов.

5.5. После окончания срока договора аренды с правом выкупа и оплаты полной стоимости жилого помещения Арендатор продолжает оплачивать расходы, связанные с обслуживанием, содержанием и эксплуатацией жилого помещения и дома, в размере фактической стоимости затрат, а также коммунальные и прочие услуги на расчетный счет жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом (р/с _____).

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. За непредоставление жилых помещений в месячный срок по вине Арендодателя он уплачивает Арендатору _____% суммы годовой арендной платы за каждый день просрочки, начисляемой с первого дня, следующего после истечения месяца.

6.2. При неуплате Арендатором платежей, установленных разделом 5 договора, в срок начисляются пени в размере _____% с просроченной суммы за каждый день просрочки.

6.3. Начисление пеней, установленных настоящим договором, не освобождает стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

6.4. При нарушении правил пользования жилым помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Арендатор обязан возместить Арендодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

6.5. Ликвидация последствий аварий, произошедших по вине Арендатора, производится силами Арендодателя с последующей компенсацией Арендатором.

6.6. Споры, возникающие при исполнении договора, рассматриваются в соответствии с действующим законодательством.

7. ПОРЯДОК РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА

7.1. Расторжение договора допускается по соглашению сторон.

7.2. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя:

7.2.1. При использовании жилого помещения (в целом или части его) в нарушение п.1.1 настоящего договора аренды с правом выкупа.

7.2.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности портит и разрушает жилое помещение.

7.2.3. Если Арендатор не внес платежи, указанные в разделе 3 настоящего договора, в течение _____ месяцев.

7.2.4. Если предприятие – Арендатор ликвидируется.

7.2.5. Если Арендатор систематически нарушает обязательства по договору.

7.3. Во всех случаях, указанных в п.7.2 (за исключением п.7.2.4), при расторжении договора Арендодатель обязан вернуть Арендатору _____% от внесенной им суммы платежей в счет выкупа по п.5.2 Платежи, внесенные в счет выкупа, перечисляются на расчетный счет Арендатора. Возобновление расторгнутого договора не производится.

7.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

7.4.1. Если жилое помещение окажется в силу обстоятельств в состоянии, непригодном для использования по назначению, но не по вине Арендатора. При этом Арендодатель обязан в течение _____ месяцев заключить с Арендатором договор аренды с правом выкупа на иное жилое помещение либо по желанию Арендатора расторгнуть настоящий договор.

7.5. При расторжении договора в соответствии с п.7.4 Арендодатель обязан вернуть Арендатору всю сумму внесенных им платежей по п.5.2, проиндексированную с учетом роста инфляции на момент расторжения договора, либо зачесть ее в счет выкупа при заключении договора аренды с правом выкупа на иное жилое помещение. При заключении договора аренды на иное жилое помещение производится перерасчет платежей в счет выкупа. Возобновление расторгнутого договора не производится.

7.6. Арендатор обязан письменно не позднее, чем за _____ месяца уведомить Арендодателя о предстоящем освобождении арендуемого жилого помещения при досрочном расторжении договора по желанию Арендатора.

7.7. Арендатор, выполнивший принятые на себя по договору аренды с правом выкупа обязательства, имеет право в соответствии с действующим законодательством на оформление права собственности на жилое помещение.

8. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

8.1. Риск случайной гибели жилого помещения, предоставленного в аренду с правом выкупа, лежит на Арендодателе до внесения полной выкупной стоимости жилого помещения.

8.2. С момента оплаты всей выкупной стоимости жилого помещения риск случайной гибели жилого помещения лежит на Арендаторе.

8.3. При внесении всей выкупной стоимости жилого помещения до окончания срока действия договора аренды с правом выкупа жилое помещение признается находящимся в залоге у Арендодателя до исполнения Арендатором его обязательств по договору аренды с правом выкупа.

9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Все изменения, дополнения к настоящему договору действительны, если они изложены в письменной форме и подписаны обеими сторонами.

9.2. Разногласия, возникающие в процессе заключения и исполнения договора, рассматриваются в судебном порядке.

9.3. По вопросам, не предусмотренным настоящим договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации и г. _____.

9.4. Договор вступает в законную силу с момента его государственной регистрации.

9.5. Настоящий договор составлен в 4 экземплярах, из которых один хранится у Арендатора, один – у Арендодателя, один – у жилищного предприятия, осуществляющего управление жилищным фондом, один экземпляр хранится в учреждении, осуществляющем государственную регистрацию в г. _____. Все экземпляры имеют одинаковую юридическую силу.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

Арендатор

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель _____

Арендатор _____