

# ДОГОВОР НАЙМА

жилого помещения с правом выкупа

г. \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2020 г.

Гр. \_\_\_\_\_, паспорт: серия \_\_\_\_\_, № \_\_\_\_\_, выданный \_\_\_\_\_, проживающий по адресу: \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наниматель**», с одной стороны, и \_\_\_\_\_ в лице \_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем «**Наймодатель**», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «**Договор**», о нижеследующем:

## 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. По настоящему договору Наймодатель (Арендодатель) предоставляет Нанимателю (Арендатору) в аренду, принадлежащую ему на праве собственности квартиру, находящуюся по адресу: \_\_\_\_\_.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

- Общая полезная площадь - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Жилая площадь - \_\_\_\_\_ кв.м.;
- Количество комнат \_\_\_\_\_;
- Оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ \_\_\_\_\_ млн. рублей.

1.3. Право собственности Арендодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: \_\_\_\_\_.

1.4. Арендодатель гарантирует, что на момент заключения настоящего договора квартира не заложена, под арестом не состоит и не обременена никакими другими обязательствами.

1.5. Наниматель использует арендованное имущество в течение всего срока аренды в соответствии с его целевым назначением (для проживания).

1.6. По истечении срока аренды либо в иной согласованный с Арендодателем срок Наниматель имеет право выкупить у Арендодателя нанимаемую квартиру по цене \_\_\_\_\_ рублей. Отказ Арендодателя от заключения договора купли-продажи квартиры с Нанимателем не допускается.

## 2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель (Арендатор) обязан:

1 / 5

- вносить арендную плату Арендодателю сроки и в порядке, установленном настоящим договором;
- в период действия настоящего договора своевременно осуществлять все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном в порядке. Оплата коммунальных услуг в арендную плату не входит;
- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания;
- надлежащим образом относиться к арендованному имуществу, использовать его соответственно его назначению и техническим особенностям;
- соблюдать правила пользования жилыми помещениями, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;
- содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;
- возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу по его вине;
- в случае отказа от заключения договора купли-продажи вернуть Арендатору квартиру в исправном состоянии с учетом нормального износа;
- нести другие обязанности, установленные действующим законодательством для нанимателей жилых помещений.

2.2. Наниматель принимает на себя все риски, связанные с порчей или потерей, кражей или преждевременным износом установленного в квартире оборудования, происшедшие во время действия настоящего договора. В случае утраты или повреждения оборудования Наниматель обязан за свой счет отремонтировать или заменить соответствующее имущество на любое другое имущество, приемлемое для Арендодателя.

2.3. Арендатор обязан информировать Арендодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к арендованному имуществу. Сообщения должны быть своевременными и полными.

#### **2.4. Наниматель (Арендатор) имеет право:**

- вернуть арендованную квартиру Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_;
- преимущественное по отношению к другим лицам право на заключение договора аренды на новый срок;
- преимущественное по отношению к другим лицам право на приобретение квартиры в собственность со всем установленным в нем на момент заключения настоящего договора оборудованием;
- допускать проживание в квартире любых лиц по своему выбору без передачи квартиры в поднаем (субаренду);
- приобрести арендованное имущество в собственность путем покупки или по другим основаниям, предусмотренным законом; О своем выборе Арендатор должен сообщить Арендодателю за \_\_\_\_\_ до истечения срока настоящего договора;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений, действующим законодательством и обычаями делового оборота.

2.5. Арендатор может предоставить в субаренду (поднаем) предоставленную ему в аренду квартиру только с письменного согласия Арендодателя. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. Право передавать арендованное имущество в субаренду может быть также предоставлено Арендатору на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора.

#### 2.6. Наймодатель (Арендодатель) обязан:

- передать Арендатору квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном и состоянии в течение \_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего договора;
- осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;
- не чинить препятствий Нанимателю (Арендатору) в правомерном пользовании арендованной квартирой;
- заключить с Нанимателем новый договор найма (аренды) квартиры на тот же срок и на тех же условиях по истечении срока действия настоящего договора в случае отказа Арендатора от покупки квартиры в соответствии с п. 1.6 настоящего договора;
- в течение \_\_\_\_\_ дней после истечения срока действия настоящего договора заключить договор купли-продажи квартиры с Нанимателем на условиях, указанных в п. 1.6 настоящего договора. Стороны вправе заключить иной договор отчуждения квартиры в пользу Нанимателя (Арендатора).

2.7. В период действия настоящего договора Арендодатель не вправе продавать, дарить или отчуждать иным способом квартиру третьим лицам.

2.8. В период действия настоящего договора Арендодатель также не вправе передавать квартиру в залог или обременять ее какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего договора.

### 3. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Арендатор обязуется регулярно вносить Арендодателю арендную плату за пользование квартирой.

3.2. Арендная плата вносится \_\_\_\_\_ и составляет \_\_\_\_\_ рублей в месяц.

3.3. На основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего Договора, расчеты по арендной плате могут производиться услугами, работами и в других, допускаемых законом, формах.

### 4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1 Арендодатель несет ответственность за все недостатки имущества, сданного в аренду, если эти недостатки препятствуют нормальному использованию его по назначению, при условии, что эти недостатки существовали при заключении договора и не были и не могли быть известны Арендатору.

4.2. Арендодатель отвечает перед Арендатором за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию арендованной квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Арендатор не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора 4.3. Арендатор возмещает Арендодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением арендованного имущества в порядке, установленном законодательством.

4.4. В случае отказа Арендодателя добровольно заключить договор купли-продажи квартиры на условиях, указанных в п. 1.6 настоящего договора, Арендатор вправе взыскать с Арендодателя штраф в размере \_\_\_\_\_% от суммы сделки, указанной в п. 1.6, а также взыскать с Арендодателя все причиненные неисполнением договора убытки.

4.5. В случае несвоевременного внесения сумм арендной платы Арендатор уплачивает пеню в размере \_\_\_\_\_% от вовремя невыплаченной суммы за каждый день просрочки.

4.6. Уплата штрафных санкций не освобождает стороны от возмещения причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением убытков в полном объеме.

## **5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ПРАВА СТОРОН ПО ИСТЕЧЕНИИ СРОКА ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА**

5.1. Настоящий договор заключен сроком на \_\_\_\_\_. Договор вступает в силу с момента его заключения.

5.2. По истечении срока действия настоящего договора, договаривающиеся стороны обязались определиться по выбору одной из трех возможностей, предусмотренных в данном пункте:

- договаривающиеся стороны обязуются заключить договор купли-продажи арендованного имущества на условиях, указанных в п.1.6, или иной договор отчуждения квартиры в пользу Арендатора;
- прекратят свои договорные отношения и Арендатор передаст квартиру и другое арендуемое имущество Арендодателю;
- стороны заключат новый договор аренды (найма) квартиры на тех же условиях на новый срок.

## **6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ**

6.1. Арендная плата, фактически выплаченная Нанимателем, не входит в сумму сделки, указанную в п.1.6.

## **7. ФОРС-МАЖОР**

7.1. Стороны освобождаются от частичного или полного исполнения обязательств по настоящему Договору, если это неисполнение явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы, возникших после заключения настоящего Договора в результате событий чрезвычайного характера, которые сторона не могла ни предвидеть, ни предотвратить разумными мерами. К обстоятельствам непреодолимой силы относятся события, на которые участник не может оказать влияния и за возникновение которых он не несет ответственности,

например, землетрясение, наводнение, пожар, а также забастовка, правительственные постановления или распоряжения государственных органов.

## 8. УРЕГУЛИРОВАНИЕ СПОРОВ

8.1. Все возможные споры, вытекающие из данного договора или по поводу настоящего договора, стороны будут разрешать путем переговоров.

8.2. В случае недостижения согласия спорные вопросы решаются в судебном порядке.

## 9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

### Наниматель

Регистрация:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

Номер:

Выдан:

Кем:

Телефон:

### Наймодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

ИНН:

КПП:

Банк:

Рас./счёт:

Корр./счёт:

БИК:

## 10. ПОДПИСИ СТОРОН

Наниматель \_\_\_\_\_

Наймодатель \_\_\_\_\_