

ДОГОВОР

коммерческого найма жилого помещения в многоквартирном доме 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 предоставляет Нанимателю за плату во владение и пользование для проживания принадлежащую ему на праве собственности квартиру в многоквартирном доме, 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 _____ рублей.

1.3. Право собственности Наймодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: _____.

1.4. Наймодатель подтверждает, что до заключения настоящего договора указанная квартира не обременена правами третьих лиц.

1.5. По истечении срока договора Наниматель имеет право выкупить у Наймодателя нанимаемую квартиру по цене _____ рублей.

1.6. Многоквартирный дом, в котором находится указанная квартира, не предназначен для сноса, реконструкции, капитального ремонта в ближайшие _____ лет.

1.7. Если квартира будет изъята у одной из сторон третьими лицами по основаниям, возникшим до завершения исполнения настоящего договора, сторона, по чьей вине возникли такие основания и/или которая не приняла исчерпывающих мер по их предупреждению и/или устранению, обязана возместить понесенные убытки пострадавшей стороне.

1.8. Совместно с Нанимателем в квартире будут проживать:

_____.

1.9. Лица, проживающие совместно с Нанимателем, пользуются равными с ним правами и несут солидарную ответственность по обязательствам Нанимателя, вытекающим из настоящего договора.

2. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

2.1. Наниматель обязан:

- вносить плату за пользование квартирой в сроки и в порядке, установленные настоящим договором;
- в период действия настоящего договора своевременно производить все необходимые коммунальные платежи (за электроэнергию, пользование водой, телефоном и другие) в установленном порядке. Оплата коммунальных услуг в плату за пользование квартирой не входит;
- пользоваться квартирой исключительно в целях проживания;
- надлежащим образом относиться к имуществу, использовать его соответственно 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 для выкупа квартиры вернуть ее Наймодателю в исправном состоянии с учетом нормального износа по акту приема-передачи (передаточному акту);
- выполнять 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 Наймодателя.

2.3. Наниматель обязан информировать Наймодателя по всем вопросам и обстоятельствам, имеющим отношение к имуществу, переданному в пользование по настоящему договору. Сообщения должны быть своевременными и полными.

2.4. Наниматель имеет право:

- вернуть квартиру Наймодателю до истечения срока действия настоящего договора, письменно предупредив Наймодателя об этом за _____;
- преимущественно перед другими лицами заключить договор найма на новый срок;

- преимущественно перед другими лицами приобрести квартиру в собственность со всем установленным в ней на момент заключения настоящего договора оборудованием;
- с предварительным уведомлением Наймодателя разрешить безвозмездное проживание в квартире временным жильцам (пользователям);
- приобрести квартиру, переданную в пользование по настоящему договору, в собственность путем выкупа. О своем выборе Наниматель должен сообщить Наймодателю за _____ до истечения срока настоящего договора;
- осуществлять другие права, предоставленные нанимателям жилых помещений действующим законодательством РФ.

2.5. Наниматель может предоставить в поднаем переданную ему в пользование квартиру только с письменного согласия Наймодателя с оформлением договора поднайма. Подобное согласие может содержаться в письме, телексе, телеграмме и т.п. Право передавать указанное выше имущество в поднаем может быть также предоставлено Нанимателю на основании дополнительного соглашения, которое будет являться неотъемлемой частью настоящего договора.

2.6. Наймодатель обязан:

- передать Нанимателю квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном состоянии в течение _____ дней после заключения настоящего договора. Передача жилого помещения осуществляется по акту приема-передачи (передаточному акту);
- осуществить за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;
- не чинить препятствий Нанимателю в правомерном пользовании квартирой;
- заключить с Нанимателем новый договор найма квартиры на тот же срок и на тех же условиях по истечении срока действия настоящего договора в случае отказа Нанимателя от покупки квартиры в соответствии с п.1.5 настоящего договора;
- в течение _____ дней после истечения срока действия настоящего договора заключить договор купли-продажи квартиры с Нанимателем на условиях, указанных в п.1.5 настоящего договора.

Стороны вправе заключить иной договор отчуждения квартиры в пользу Нанимателя.

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

2.8. В период действия настоящего договора Наймодатель 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. Наниматель обязуется регулярно вносить Наймодателю плату за пользование квартирой.

3.2. Указанная плата составляет _____ рублей в месяц.

3.3. Оплата производится Нанимателем ежемесячно, до _____ числа месяца, подлежащего оплате, путем выплаты указанной в п.3.2 суммы в безналичной форме на расчетный счет, указанный в реквизитах, и (или) в наличной форме с соблюдением требований действующего законодательства. Передача наличных денежных средств подтверждается письменными расписками с указанием даты и суммы платежа, Ф.И.О. получивших и передавших их лиц.

3.4. Размер ежемесячных платежей установлен без учета оплаты коммунальных услуг, отчислений на содержание и ремонт жилого дома.

3.5. Наниматель самостоятельно помимо платы, установленной п.3.2 договора, оплачивает электроэнергию, пользование телефоном, в том числе абонентскую плату, междугородние, международные переговоры, факс и иные услуги телефонной сети.

3.6. В случае временного отсутствия Нанимателя или совместно с ним проживающих в жилом помещении плата за наем изменению не подлежит.

4. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ

4.1. Наймодатель несет ответственность за все недостатки имущества, переданного в пользование, 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 Нанимателю.

4.2. Наймодатель отвечает перед Нанимателем за все претензии, которые могут возникнуть из прав третьих лиц, которые ограничивают или препятствуют пользованию указанной выше квартирой и другим находящимся в ней имуществом, при условии, что Наниматель не знал и не мог знать о существовании прав третьих лиц при заключении договора.

4.3. Наниматель возмещает Наймодателю все убытки, связанные с потерей, повреждением нанятого имущества, в порядке, установленном законодательством РФ.

4.4. В случае отказа Наймодателя добровольно заключить договор купли-продажи квартиры на условиях, указанных в п.1.5 настоящего договора, Наниматель вправе взыскать с него штраф в размере _____% от суммы сделки, указанной в п.1.6 договора, а также взыскать с Наймодателя все причиненные неисполнением договора убытки.

4.5. В случае несвоевременного внесения платы за пользование нанятой квартирой Наниматель уплачивает пеню в размере _____% от не выплаченной своевременно 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 стороны обязались определиться по выбору одной из трех возможностей, предусмотренных в данном пункте:

- заключить договор купли-продажи арендованного имущества на условиях, указанных в п.1.5 настоящего договора, или иной договор отчуждения квартиры в пользу Нанимателя;
 - прекратить свои договорные отношения и Наниматель возвратит Наймодателю квартиру и другое находящееся в ней имущество;
- заключить новый договор коммерческого найма квартиры на тех же условиях на новый срок.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Плата за пользование квартирой, фактически выплаченная Нанимателем, не входит в сумму сделки, указанную в п.1.5 настоящего договора.

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 стороны не могли 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.

7.2. Сторона, попавшая под влияние форс-мажорных обстоятельств, обязана уведомить об этом другую сторону не позднее _____ календарных дней со дня наступления таких обстоятельств.

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. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

9.1. Настоящий договор заключен в двух экземплярах, по одному для каждой из сторон.

9.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим договором, стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

10. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наниматель

Регистрация:

Почтовый адрес:

Наймодатель

Юр. адрес:

Почтовый адрес:

Паспорт серия:

ИНН:

Номер:

КПП:

Выдан:

Банк:

Кем:

Рас./счёт:

Телефон:

Корр./счёт:

БИК:

11. ПОДПИСИ СТОРОН

Наниматель _____

Наймодатель _____