ДОГОВОР НАЙМА

**жилого помещения с правом выкупа**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 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:

l Общая полезная площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

l Жилая площадь - \_\_\_\_\_\_\_\_ кв.м.;

l Количество комнат \_\_\_\_\_\_\_\_;

l 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**:

l вносить арендную плату Арендодателю сроки и в порядке, установленном настоящим договором;

l 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;

l пользоваться квартирой исключительно в целях проживания;

l надлежащим образом относится к арендованному имуществу, использовать его соответственно его назначению и техническим особенностям;

l соблюдать правила пользования жилыми помещения, в том числе правила безопасности, принимать необходимые меры к сохранности квартиры и установленного в ней оборудования;

l содержать квартиру в надлежащем состоянии, в том числе за свой счет осуществлять текущий ремонт квартиры и установленного в ней сантехнического и иного оборудования;

l возмещать ущерб, причиненный квартире и установленному в ней имуществу по его вине;

l в случае отказа от заключения договора купли-продажи вернуть Арендатору квартиру в исправном состоянии с учетом нормального износа;

l 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**:

l вернуть арендованную квартиру Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за \_\_\_\_\_\_\_\_;

l преимущественное по отношению к другим лицам право на заключение договора аренды на новый срок;

l преимущественное по отношению к другим лицам право на приобретение квартиры в собственность со всем установленным в нем на момент заключения настоящего договора оборудованием;

l допускать проживание в квартире любых лиц по своему выбору без передачи квартиры в поднаем (субаренду);

l 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;

l 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**:

l передать Арендатору квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном и состоянии в течение \_\_\_\_\_\_\_\_ дней после заключения настоящего договора;

l осуществлять за свой счет капитальный ремонт квартиры и замену изношенного оборудования;

l не чинить препятствий Нанимателю (Арендатору) в правомерном пользовании арендованной квартирой;

l 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;

l 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:

l договаривающиеся стороны обязуются заключить договор купли-продажи арендованного имущества на условиях, указанных в п.1.6, или иной договор отчуждения квартиры в пользу Арендатора;

l прекратят свои договорные отношения и Арендатор передаст квартиру и другое арендуемое имущество Арендодателю;

l 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 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |