ДОГОВОР НАЙМА (АРЕНДЫ) ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПРАВОМ ВЫКУПА

г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                              "\_\_"\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г.

Гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,                                 (фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель  (Арендатор),  с  одной  стороны  и     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,                    (наименование организации, предприятия)

именуем\_\_ в   дальнейшем   Наймодатель   (Арендодатель),    в    лице     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,                      (должность, фамилия, имя, отчество)

действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,                                        (наименование документа)

с другой стороны, заключили настоящий 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:

 - 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   относится  к  арендованному  имуществу,     использовать  его  соответственно  его   назначению   и   техническим     особенностям;

- соблюдать правила пользования жилыми помещения,  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. 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  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. 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 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. СВЕДЕНИЯ О СТОРОНАХ

9.1. Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

9.2. Арендатор: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_                                      (фамилия, имя, отчество)     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 (документ, удостоверяющий личность, номер, серия, кем и когда выдан)     \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подписи сторон:

Арендодатель: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_         Арендатор:    \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_