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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_