

«ОБРАЗЕЦ.»
ДОГОВОР АРЕНДЫ
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ
С ПРАВОМ ВЫКУПА № 01-суб

«25» января 2017 г

г. Краснодар

Мы, нижеподписавшиеся ООО «Федеральное бюро выкупа жилья», именуемое в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны и Иванов Иван Иванович, именуемый (именуемая) в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Термины, используемые в договоре и их определения

Арендатор – лицо, подписавшее настоящий договор и принявшее жилое помещение в субаренду с правом выкупа;

Арендодатель – ООО «Федеральное бюро выкупа жилья»;

График платежей – даты и суммы платежей, являющиеся приложением к договору

Жилое помещение – недвижимое имущество, предназначенное для проживания, принадлежащее Арендодателю на законных основаниях и являющееся предметом договора (пункт 3.2.);

Задолженность Арендатора – отрицательная разница между фактически внесённой суммой средств на отчётную дату и эталонным платежом на эту же отчётную дату. Рассчитывается по формуле:

$$Z = -(F - E)$$

Где Z – это задолженность

F - Фактически внесённая сумма средств на отчётную дату

E – эталонный платёж на отчётную дату

Минимальный ежемесячный платёж – обязательная к внесению сумма в отчётную дату. Рассчитывается по формуле:

$$m = (E - P) / Q$$

где m – это минимальный ежемесячный платёж

Е- это полная сумма выкупа;

Р – это размер первоначального взноса

Q – количество месяцев аренды

Общая сумма выкупа жилого помещения – полная стоимость перехода права собственности на жилое помещение Арендатору;

Оставшаяся сумма выкупа жилого помещения на отчётную дату – Разница между общей суммой выкупа жилого помещения и Фактически внесённой суммой средств на отчётную дату. Рассчитывается по формуле:

$$E_{\text{ост}} = E - f$$

Где $E_{\text{ост}}$ – это оставшаяся сумма выкупа жилого помещения

Е – это общая сумма выкупа жилого помещения

f – фактически внесённая сумма средств на отчётную дату

Отчётная дата – дата, указанная в графике платежей, не позднее которой должен быть внесён минимальный ежемесячный платёж

Первоначальный взнос – задаток, составляющий 650 000 (шестьсот пятьдесят тысяч) рублей;

Фактически внесённая сумма средств на отчётную дату – денежная сумма, внесённая Арендатором на счёт Арендодателя по состоянию на отчётную дату.

Фактический платёж – единовременно внесённая Арендатором денежная сумма на счёт Арендодателя.

Эталонный платёж на отчётную дату – сумма минимальных ежемесячных платежей, которая должна быть внесена Арендатором на отчётную дату согласно графика.

2. Цель договора

2.1. Целью настоящего договора является приобретение Арендатором жилого помещения через механизм аренды жилого помещения с выкупом, который прописан в статье 624 ГК РФ.

3. Предмет договора

3.1. Арендодатель предоставляет Арендатору жилое помещение в аренду с правом выкупа для проживания, а арендатор вносит платежи.

3.2. Жилое помещение имеет следующие идентифицирующие характеристики:

3.2.1. Кадастровый (условный) номер 23:43:9087421:21:1

3.2.2. Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тепличная, д. 31, кв. 3

3.3.3. Площадь 30 кв.м.

3.3.3.1. В том числе жилая площадь 24 кв.м.

3.4.4. Назначение: жилое;

3.5. Жилое помещение обременено правом аренды в пользу Арендодателя на основании договора аренды жилого помещения с правом выкупа от 24.01.2017 № 01-ар.

3.6. Жилое помещение пригодно для проживания, законно подключено к сетям жизнеобеспечения: канализации, горячему и холодному водоснабжению, электричеству, отоплению, газоснабжению если оно предусмотрено проектной документацией;

3.7. Жилое помещение принадлежит на праве собственности Петрову Петру Петровичу, что удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним Серии АС № 028542, выданным Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии Краснодарского края 01.03.2006 г.

3.8. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации;

3.9. Согласие собственника на передачу жилого помещения в субаренду без его согласия и извещения прописано в пункте 4.8. договора аренды жилого помещения с правом выкупа от 24.01.2017 № 01-ар.

4. Порядок заключения договора

4.1. Настоящий договор выдаётся Арендатору для ознакомления и внесения в него дополнений и изменений. После внесения дополнений и изменений стороны подписывают договор.

4.2. Арендодатель погашает всю задолженность по оплате услуг ЖКХ и взносам за капитальный ремонт, возникшую до передачи помещения Арендатору.

4.3. Помещение передаётся по акту приёма – передачи, являющимся приложением к настоящему договору

4.4. Арендатор подтверждает, что до заключения настоящего договора осмотрел жилое помещение и не имеет претензий к его качеству. Фото жилого помещения прилагается к акту приёма - передачи

4.5. Арендодатель снимает с регистрационного учёта по месту пребывания и жительства всех лиц, зарегистрированных в жилом помещении за свой счёт.

4.6. Арендодатель выдаёт Арендатору на его имя доверенность на право регистрации и снятия с регистрационного учёта в жилом помещении по месту пребывания и жительства любых лиц без права передоверия на срок действия настоящего договора. Расходы на изготовление доверенности берёт на себя Арендатор.

4.7. Оплата госпошлины за регистрацию настоящего договора возлагается на Арендатора.

5. Порядок внесения платежей и перехода права собственности

5.1. Полная сумма выкупа жилого помещения составляет 2 265 020 (два миллиона двести шестьдесят пять тысяч двадцать) рублей

5.2. Арендатор имеет право внести первоначальный взнос. Внесение первоначального взноса подтверждается подлинным платёжным документом.

5.3. Платежи вносятся не позднее отчётных дат, указанных в графике платежей. Если это число является небанковским днём (не рабочим днём), то платёж вносится в следующий банковский день.

5.4. Арендатор имеет право вносить большие суммы фактических платежей, чем минимальный ежемесячный платёж.

5.5. Внесение платежей осуществляется на банковский счёт Арендодателя и считается внесённой в день поступления денег на счёт Арендодателя;

5.6. Право собственности на жилое помещение переходит к Арендатору только после внесения на счёт Арендодателя полной суммы выкупа жилого помещения, указанной в пункте 5.1 настоящего договора, в соответствии со статьёй 624 ГК РФ

6. Срок действия договора

6.1. Максимальный срок исполнения обязательств арендатором составляет 60 месяцев

6.2. Арендатор вправе исполнить обязательства по договору досрочно;

7. Порядок пользования жилым помещением

7.1. Арендатор обязуется использовать жилое помещение только по его назначению (в качестве помещения, предназначенного для проживания людей);

7.2. Арендатор использует жилое помещение с соблюдением правил, установленных действующим законодательством для жилых помещений;

7.3. Арендатор оплачивает коммунальные платежи и взносы за капитальный ремонт на основании счетов, выставляемых управляющей компанией;

7.4. Арендатор осуществляет все ремонтные работы по согласованию с Арендодателем.

7.4.1. Перепланировка жилого помещения может быть осуществлена после согласования с Арендодателем и с соблюдением порядка, установленного действующим законодательством;

7.6. Арендатор осуществляет ввоз, вывоз и замену мебели по согласованию с Арендодателем;

7.7. Арендатор страхует помещение от повреждений на сумму не ниже общей суммы выкупа жилого помещения на срок действия настоящего договора.

8. Основания для расторжения договора:

8.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке Арендодателем по его инициативе, либо по вине Арендатора, либо по инициативе Арендатора при невозможности исполнения им договора.

8.2. По инициативе Арендодателя расторжение договора возможно в следующем порядке:

8.2.1. Арендодатель обязан предупредить Арендатора о досрочном расторжении договора за 2 месяца до дня расторжения

8.2.2. Арендодатель обязан возратить все полученные им платежи в том числе первоначальный взнос.

8.2.3. Договор считается расторгнутым по инициативе Арендодателя только после возврата Арендатору всех платежей.

8.3. Основания для расторжения договора по вине Арендатора следующие:

8.3.1. Задолженность Арендатора превысила трёхкратный размер минимального ежемесячного платежа;

8.3.2. Повреждение жилого помещения по вине Арендатора сверх нормального износа на сумму более трёх минимальных ежемесячных платежей

8.3.3. Нарушение Арендатором пункта 7.1. настоящего договора

8.4. При невозможности исполнять настоящий договор, Арендатор предупреждает об этом Арендодателя, сообщает дату своего последнего платежа, проводит уборку помещения, его текущий ремонт, снимает с регистрационного учёта по месту пребывания и жительства в жилом помещении всех лиц и освобождает жилое помещение в течение 3 недель.

8.4.1. При выполнении Арендатором пункта 8.4. настоящего договора и отсутствии задолженности, Арендодатель возвращает ему в течение 2 месяцев 10% всех платежей. В случае если Арендатор внёс более 50% общей суммы выкупа жилого помещения и отсутствует задолженность, то при выполнении Арендатором пункта 8.4. Арендодатель возвращает ему в течение 2 месяцев 15% всех платежей.

8.5. При наличии основания для досрочного расторжения договора по вине Арендатора, Арендодатель обязан соблюсти претензионный порядок урегулирования спора

8.6. При получении документально подтверждённой претензий от Арендодателя о нарушениях, указанных в пунктах 8.3.1 – 8.3.3, Арендатор имеет право досрочно единовременно в течение 15 дней внести оставшуюся сумму выкупа жилого помещения на отчётную дату в порядке, установленном пунктом 6.2. договора.

8.7. При расторжении договора по вине Арендатора, все платежи и первоначальный взнос остаются у Арендодателя, а жилое помещение возвращается Арендодателю без обременений.

8.8. При расторжении договора по любым основаниям, Арендатор обязуется снять с регистрационного учёта по месту пребывания и жительства в жилом помещении всех лиц в течение 1 недели с момента расторжения договора.

9. Арендатор имеет право:

9.1. Регистрировать любых лиц в жилом помещении по месту пребывания или жительства;

9.2. Завозить, вывозить и менять мебель в жилое помещение по согласованию с собственником;

9.3. Внести сумму выкупа жилого помещения досрочно полностью или частично.

9.4. Внести предложения по изменению условий договора;

9.5. осуществлять перепланировку жилого помещения при согласовании с собственником и в порядке, установленном действующим законодательством;

9.6. осуществить любой ремонт в жилом помещении по согласованию с собственником, однако в случае расторжения договора все отделимые и неотделимые улучшения от этого ремонта остаются в жилом помещении

10. Ответственность Арендатора

10.1. Арендатор отвечает за действия лиц, проживающих в жилом помещении, как за свои.

10.2. Арендатор несёт ответственность за своевременную оплату коммунальных услуг и просроченную задолженность за коммунальные услуги, возникшую после заключения договора;

10.3. Арендатор несёт ответственность за ухудшение жилого помещения сверх нормального износа

12. Форс-мажорные обстоятельства

12.1. Стороны не несут ответственности за исполнение настоящего договора если этому препятствуют форс-мажорные обстоятельства:

12.1.1. Стихийные бедствия;

12.1.2. Военные действия;

12.1.3. Чрезвычайные положения

12.1.4. Изменения законодательства, препятствующие договорным отношениям сторон;

12.1.5. Прекращение работы банков по обслуживанию счетов сторон договора и депозитных счетов нотариусов, действующих в городе заключения договора, по техническим причинам или в связи с отзывом у них лицензий.

12.2. Форс-мажорные обстоятельства должны быть подтверждены документально

13. Заключительные положения

13.1. Во всём, о чём стороны не договорились в рамках настоящего договора, они руководствуются законодательством России

13.2. Стороны договорились решать возникшие споры мирным путём

13.3. В случае неразрешения спора мирным путём, он передаётся на рассмотрение в суд по месту нахождения жилого помещения

13.4. Стороны признают юридическую силу переписки по электронной почте.

13.5. Арендодатель обязан выдать Арендатору доверенность на право заказа выписок по его банковскому счёту, на который осуществляется перевод арендных платежей, на срок превышающий срок аренды.

13.6. Изменение собственника и арендодателя жилого помещения не влечёт за собой прекращения обязательств по настоящему договору

13.7. Все денежные суммы, написанные в настоящем договоре, указаны в российских рублях.

14. Реквизиты сторон

Арендодатель	Арендатор
<p>ООО «Федеральное бюро выкупа жилья» 350015, г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301 Адрес для корреспонденции: г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301, 350000 ОГРН 1162375058130 ИНН 2308240545 КПП 230801001</p> <p>директор Овчинников Н.С.</p> <hr/> <p style="text-align: center;">М.П.</p>	<p>Иванов Иван Иванович 01.01.1988 г/р паспорт гражданина России серии 03 03 № 033333, выдан лично Путиным 01.01.2014, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, д. 5</p> <hr/>

Приложение № 1 к договору субаренды
жилого помещения с правом выкупа
от 25.01.2017 № 01-суб

АКТ ПРИЁМА ПЕРЕДАЧИ
жилого помещения

Стороны составили настоящий акт о том, что жилое помещение со следующими характеристиками

Кадастровый (условный) номер 23:43:9087421:21:1

Адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Тепличная, д. 31, кв. 3

Площадь 30 кв.м.

В том числе жилая площадь 24 кв.м.

Назначение: жилое;

Фактически передано Арендатору и последний не имеет никаких претензий к его качеству.

В помещении имеется следующая мебель, следующий ремонт и следующие недостатки

два кожаных дивана, 1 стол, плита, телевизор, роутер, 4 стула, кондиционер, на стенах имеются потёртости.

ФОТОГРАФИИ ОБЯЗАТЕЛЬНЫ

Арендодатель	Арендатор
ООО «Федеральное бюро выкупа жилья» 350015, г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301 Адрес для корреспонденции: г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301, 350000 ОГРН 1162375058130 ИНН 2308240545 КПП 230801001 директор Овчинников Н.С. _____ М.П.	Иванов Иван Иванович 01.01.1988 г/р паспорт гражданина России серии 03 03 № 033333, выдан лично Путиным 01.01.2014, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, д. 5 _____

Приложение № 2 к договору субаренды
жилого помещения с правом выкупа

от _____ № _____

Отчётная дата	Размер минимального ежемесячного платежа в рублях
02.01.2017	26917
02.02.2017	26917
02.03.2017	26917
02.04.2017	26917
02.05.2017	26917
02.06.2017	26917
02.07.2017	26917
02.08.2017	26917

02.09.2017	26917
02.10.2017	26917
02.11.2017	26917
02.12.2017	26917
02.01.2018	26917
02.02.2018	26917
02.03.2018	26917
02.04.2018	26917
02.05.2018	26917
02.06.2018	26917
02.07.2018	26917
02.08.2018	26917
02.09.2018	26917
02.10.2018	26917
02.11.2018	26917
02.12.2018	26917
02.01.2019	26917
02.02.2019	26917
02.03.2019	26917
02.04.2019	26917
02.05.2019	26917
02.06.2019	26917
02.07.2019	26917
02.08.2019	26917
02.09.2019	26917
02.10.2019	26917
02.11.2019	26917
02.12.2019	26917
02.01.2020	26917
02.02.2020	26917
02.03.2020	26917
02.04.2020	26917
02.05.2020	26917
02.06.2020	26917
02.07.2020	26917
02.08.2020	26917
02.09.2020	26917
02.10.2020	26917
02.11.2020	26917
02.12.2020	26917
02.01.2021	26917
02.02.2021	26917
02.03.2021	26917

02.04.2021	26917
02.05.2021	26917
02.06.2021	26917
02.07.2021	26917
02.08.2021	26917
02.09.2021	26917
02.10.2021	26917
02.11.2021	26917
02.12.2021	26917

НЕЗАПОЛНЕННЫЕ ЯЧЕЙКИ ПЕРЕЧЁРКИВАЮТСЯ

Арендодатель	Арендатор
<p>ООО «Федеральное бюро выкупа жилья» 350015, г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301 Адрес для корреспонденции: г. Краснодар, ул. Красная, д. 111, офис № 301, 350000 ОГРН 1162375058130 ИНН 2308240545 КПП 230801001</p> <p>директор Овчинников Н.С.</p> <hr/> <p>М.П.</p>	<p>Иванов Иван Иванович 01.01.1988 г/р паспорт гражданина России серии 03 03 № 033333, выдан лично Путиным 01.01.2014, код подразделения 000-000, зарегистрирован по адресу: г. Краснодар, ул. Красная, д. 5</p>