

ДОГОВОР АРЕНДЫ  
С ПРАВОМ ВЫКУПА № \_\_\_\_\_

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

г. \_\_\_\_\_

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

1. Термины, используемые в договоре и их определения

Арендатор – ООО «Федеральное бюро выкупа жилья»;

Арендодатель – собственник жилого помещения;

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

E – 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 \_\_\_\_\_;

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 получение Арендодателем денежной выгоды от реализации жилого помещения через механизм аренды жилого помещения с выкупом, который прописан в статье 624 ГК РФ и передача права собственности на него арендатору.

## 3. Предмет договора

3.1. Арендодатель предоставляет Арендатору жилое помещение в аренду с правом выкупа для сдачи его в субаренду, субаренду с правом выкупа, продажи или продажи в рассрочку третьему лицу. Арендатор в свою очередь вносит установленные договором платежи на счёт Арендодателя.

3.2. Жилое помещение имеет следующие идентифицирующие характеристики:

3.2.1. Кадастровый (условный) номер \_\_\_\_\_

3.2.2. Адрес \_\_\_\_\_

3.3.3. Площадь \_\_\_\_\_

3.3.3.1. В том числе жилая площадь \_\_\_\_\_

3.4.4. Назначение: жилое;

3.5. Жилое помещение не состоит в залоге, под арестом, и не имеет других обременений. Арендодатель не заключал сделок, дающих третьим лицам права на жилое помещение (к.т. брачных договоров, предварительных договоров, договоров найма, иных договоров, последствием исполнения или неисполнения которых может стать обращение взыскания на жилое помещение или переход прав на него).

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 Арендодателю на праве собственности, которое удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

3.7.1. Правоудостоверяющий документ передаётся на хранение Арендатору и возвращается Арендодателю при расторжении договора.

3.8. Настоящий договор подлежит обязательной государственной регистрации;

#### 4. Порядок заключения договора

4.1. Настоящий договор выдаётся Арендодателю 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. Либо возмещает Арендатору расходы на это действие.

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 с правом передоверия на срок действия настоящего договора. Расходы на изготовление доверенности берёт на себя Арендатор.

4.7. Оплата госпошлины за регистрацию настоящего договора возлагается на Арендодателя путём её удержания из причитающихся ему минимальных платежей.

**4.8. Арендодатель дал согласие Арендатору на сдачу жилого помещения любым лицам в субаренду с правом выкупа или без него, на продажу и продажу жилого помещения с рассрочкой платежа без извещения Арендодателя и без его дополнительного письменного согласия.**

4.9. Все подлинники правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов на жилое помещение передаются на ответственное хранение Арендатору и должны быть возвращены Арендодателю в случае расторжения договора.

#### 5. Порядок внесения платежей и перехода права собственности

5.1. Полная сумма выкупа жилого помещения составляет

---

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 \_\_\_\_\_

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;

## 8. Основания для расторжения договора:

8.1. Настоящий договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке Арендодателем по его инициативе, либо по вине Арендатора.

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

8.2.1. Арендодатель обязан предупредить Арендатора о досрочном расторжении договора за 3 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 наличии основания для досрочного расторжения договора по вине Арендатора, Арендодатель обязан соблюсти претензионный порядок урегулирования спора

8.5. 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 30 дней внести оставшуюся сумму выкупа жилого помещения на отчётную дату в порядке, установленном пунктом 6.2. договора.

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

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. Уступить права и обязанности Арендатора по настоящему договору за свой счёт с уведомлением об этом Арендодателя в срок не позднее чем за 1 неделю до государственной регистрации договора уступки.

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

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

9.7. 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.

## 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 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><b>ООО «Федеральное бюро выкупа жилья»</b> 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>	















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.**