

ОБРАЗЕЦ ДЛЯ САМОСТОЯТЕЛЬНОГО ЗАПОЛНЕНИЯ

Инструкция: заполните все поля, выберите один из взаимоисключающих вариантов и зачеркните неприменимые варианты. Пустые поля и незачёркнутые альтернативы создают риск спора.

ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ С ПРАВОМ ВЫКУПА

№ _____

г. _____

«___» _____ 20__ г.

_____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Наймодатель», в лице _____, действующего на основании
_____, с одной стороны, и
_____, именуемый(ая) в
дальнейшем «Наниматель», в лице _____, действующего на основании
_____, с другой стороны, совместно именуемые
«Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем.

1. Стороны, полномочия и заверения

- 1.1. Наймодатель подтверждает право передать объект по настоящему договору и отсутствие нераскрытых ограничений, препятствующих его использованию.
- 1.2. Наниматель подтверждает достоверность своих реквизитов и обязуется использовать объект только в согласованной цели.
- 1.3. Представитель стороны предъявляет действующую доверенность или иной документ о полномочиях; его реквизиты указываются в преамбуле и разделе 13.

2. Объект и цель использования

- 2.1. По договору передаётся объект для цели: проживание нанимателя с последующим выкупом.
- 2.2. адрес квартиры/жилого помещения: _____
- 2.3. кадастровый номер: _____; площадь: _____ кв. м
- 2.4. количество комнат: _____; этаж: _____; состояние: _____
- 2.5. Объект считается определённым после заполнения всех идентифицирующих данных и приложений. Противоречия устраняются до подписания.
- 2.6. Право передающей стороны подтверждается записью ЕГРН № _____ от _____; документ-основание: _____.
- 2.7. Ипотека, аренда, сервитуты, запреты, сохраняющиеся права пользования и иные права третьих лиц: _____. Необходимые по закону согласия собственников, супруга, залогодержателя, органов управления или опеки: _____.

3. Срок, передача и государственная регистрация

- 3.1. Срок: с «___» _____ 20__ г. по «___» _____ 20__ г.
- 3.2. Дата фактической передачи: «___» _____ 20__ г.
- 3.3. Передача и возврат оформляются двусторонними актами с указанием состояния, недостатков, показаний счётчиков и переданных ключей/документов.
- 3.4. Срок найма не может превышать пять лет. Если срок не указан, договор считается заключённым на пять лет.
- 3.5. При сроке найма не менее года государственной регистрации подлежит возникающее из договора ограничение (обременение) права собственности, а не сам договор найма. Стороны своевременно подают необходимые документы.
- 3.6. Сторона, обязанная подать документы: _____. Расходы несёт: _____. Срок подачи: _____ рабочих дней.

3.7. Отсутствие необходимой государственной регистрации не освобождает стороны от тех обязательств, которые закон признаёт действующими между ними; действие права или обременения в отношении третьих лиц возникает после внесения соответствующей записи в ЕГРН.

4. Плата и обеспечительный платёж

4.1. Плата: _____ (_____) руб. за _____.

4.2. Срок и способ оплаты: _____

4.3. В плату включены: _____. Отдельно оплачиваются/возмещаются: _____. Показания и копии счетов передаются до _____ числа; окончательный перерасчёт производится в течение _____ рабочих дней после возврата.

4.4. Обеспечительный платёж: _____ руб.; срок внесения: _____

4.5. Обеспечительный платёж обеспечивает задолженность по плате, отдельно согласованным коммунальным и эксплуатационным платежам, договорной неустойке и документально подтверждённому ущербу сверх нормального износа. Зачёт сопровождается уведомлением, расчётом и документами; платёж восполняется в течение _____ рабочих дней. Он не засчитывается за последний период без отдельного письменного соглашения. Неоспариваемый остаток возвращается в течение _____ рабочих дней после возврата объекта, а сумма под поздние коммунальные счета — не позднее _____ рабочих дней после получения итоговых счетов.

4.6. Плата изменяется только по письменному соглашению сторон / автоматически по выбранной и заполненной формуле: _____. Дата индексации: _____; индекс и предел изменения: _____; срок уведомления: _____ дней. Одностороннее изменение по иным основаниям не допускается, если закон не устанавливает обязательное правило.

4.7. Налоговый режим передающей стороны: _____. В плату включён НДС _____% в сумме _____ руб. / НДС не предъявляется на основании _____. Если закон возлагает на плательщика обязанности налогового агента, налог исчисляется, удерживается и перечисляется в установленном порядке; сторона сообщает об изменении налогового статуса в течение _____ рабочих дней.

5. Обязанности наймодатель

- передать объект в согласованный срок и состоянии по акту;
- передать ключи и документы, необходимые для законного использования;
- не препятствовать согласованному использованию объекта;
- сообщить о правах третьих лиц и известных скрытых недостатках;
- выполнять обязанности по капитальному ремонту, если иное допустимо и прямо не согласовано сторонами.

5.1. Наймодатель раскрывает известные скрытые недостатки и права третьих лиц. Подписание акта не лишает наниматель способов защиты в отношении недостатков, которые нельзя было обнаружить при обычном осмотре.

6. Обязанности наниматель

- своевременно вносить плату и иные согласованные платежи;
- использовать объект только по назначению и соблюдать обязательные правила;
- поддерживать объект в исправном состоянии и выполнять текущий ремонт в согласованном объёме;
- немедленно сообщать об авариях, повреждениях и требованиях органов власти;
- не выполнять перепланировку, реконструкцию или неотделимые улучшения без предварительного письменного согласия;
- по окончании договора вернуть объект по акту с учётом нормального износа.

6.7. Наниматель соблюдает права соседей и правила пользования жилыми помещениями. Постоянно проживающие вместе с ним граждане: _____. Их вселение, ответственность и изменение перечня оформляются с соблюдением статей 677 и 679 ГК РФ.

6.8. Если договором допустимо не установлено иное, текущий ремонт выполняет наниматель, а капитальный ремонт — наймодатель. Аварии и скрытые недостатки, возникшие не по вине нанимателя, устраняет наймодатель в согласованный или разумный срок.

7. Доступ, осмотр и безопасность

7.1. Плановый осмотр проводится не чаще _____ в согласованные часы и, как правило, в присутствии пользователя после письменного уведомления не менее чем за ____ часов. Наличие ключей не даёт права свободного доступа. Без предварительного согласования доступ допустим только для предотвращения или устранения объективно неотложной аварии либо угрозы жизни или имуществу; причина, время и действия фиксируются, а другая сторона незамедлительно уведомляется.

7.2. Стороны обеспечивают соблюдение пожарных, санитарных, экологических и иных обязательных требований в пределах своей ответственности.

8. Специальные условия этого варианта

8.1. Условие о выкупе образует вместе с наймом/арендой смешанный договор. Выкупная цена составляет _____ руб.; порядок и срок её уплаты: _____; в счёт цены засчитывается _____% каждого платежа / не засчитывается. До полной оплаты и государственной регистрации перехода права собственником остаётся нынешний правообладатель.

8.2. Условие о выкупе оформляется в форме, установленной для договора купли-продажи соответствующей недвижимости, и должно содержать необходимые для отчуждения условия. Стороны отдельно проверяют право собственности, ограничения, семейное положение, согласия и полномочия; настоящий образец не заменяет документы для государственной регистрации перехода права.

8.3. Лица, сохраняющие право пользования после перехода права собственности: _____. При прекращении договора до выкупа ранее внесённые суммы распределяются так: арендная/наёмная плата — _____; часть выкупной цены — _____; расходы и улучшения — _____. Пока эти поля, выкупная цена и порядок зачёта не заполнены однозначно, условие о выкупе не считается готовым к подписанию.

9. Улучшения, ремонт и расходы

9.1. Текущий и капитальный ремонт распределяются с учётом закона и настоящего договора. Конкретный перечень работ, сроки и исполнители: _____.

9.2. Неотделимые улучшения требуют предварительного письменного согласования, в котором указываются состав работ, смета, судьба улучшений, обязанность восстановления объекта и выбранное условие: согласие создаёт / не создаёт право на компенсацию. Для публичной земли компенсация возможна только когда её допускают закон и исходная документация. Отделимые улучшения принадлежат выполнившей их стороне, если иное не согласовано.

9.3. Компенсация расходов без письменного согласования не производится, кроме неотложных случаев, когда обязанная сторона была своевременно уведомлена и закон предусматривает иной результат.

9.4. Если обязанная сторона после письменного уведомления не выполняет капитальный ремонт в согласованный или разумный срок, другая сторона вправе использовать предусмотренные законом способы защиты, включая уменьшение платы, расторжение и, когда закон это допускает, выполнение ремонта с взысканием или зачётом документально подтверждённых расходов.

10. Риски, ответственность и страхование

10.1. Сторона возмещает документально подтверждённые убытки, причинённые нарушением договора. Нормальный износ не является ущербом.

10.2. Неустойка за просрочку платежа: _____% суммы долга за день, но не более _____%.

10.3. Неустойка не исключает требования исполнить обязательство; суд вправе уменьшить явно несоразмерную неустойку.

10.4. Страхование объекта/ответственности: обязательно / добровольно / не применяется.

10.5. Сторона освобождается от ответственности за нарушение, вызванное чрезвычайными и непредотвратимыми при данных условиях обстоятельствами, в пределах, установленных законом. Такая сторона без промедления уведомляет другую сторону и подтверждает влияние обстоятельств

на исполнение. Само по себе отсутствие денежных средств не признаётся обстоятельством непреодолимой силы.

11. Изменение, прекращение и возврат

11.1. Договор изменяется и прекращается по письменному соглашению сторон либо по основаниям и в порядке, предусмотренным законом и настоящим договором.

11.2. Наниматель вправе расторгнуть договор с письменным предупреждением наймодателя за три месяца в соответствии с пунктом 1 статьи 687 ГК РФ. Согласованный порядок отмены бронирования до передачи объекта регулирует только отмену бронирования и не ограничивает права сторон после передачи.

11.3. Наймодатель требует расторжения по предусмотренным законом основаниям и в установленном порядке. Настоящий договор не предоставляет права на самовольное выселение, отключение коммунальных услуг или удержание вещей.

11.4. Если к договору применяются правила о преимущественном праве нанимателя на новый срок, наймодатель направляет предложение или предупреждение в срок, установленный статьёй 684 ГК РФ. Для краткосрочного найма учитываются исключения статьи 683 ГК РФ.

11.5. Объект возвращён после его освобождения, передачи ключей и документов и предоставления фактического доступа передающей стороне. Стороны подписывают акт и фиксируют состояние и расчёты. При уклонении другая сторона предлагает конкретные дату и время передачи и вправе составить односторонний акт с фото/видео; такой акт служит доказательством состояния и действий, но сам по себе не заменяет фактический возврат владения.

11.6. Оставленное имущество передаётся на ответственное хранение; распоряжение им возможно только по закону после уведомления владельца.

12. Юридически значимые сообщения и споры

12.1. Адрес/e-mail/телефон наймодатель: _____

12.2. Адрес/e-mail/телефон наниматель: _____

12.3. Электронный канал используется для уведомлений, если сообщение отправлено с согласованного адреса/аккаунта, позволяет достоверно определить отправителя и подтвердить доставку. Момент доставки: _____. Для расторжения и претензий резервный канал: _____. Сторона сообщает об изменении реквизитов в течение _____ рабочих дней и несёт риск последствий непредоставления новых данных.

12.4. Претензия направляется до обращения в суд, если это предусмотрено законом или прямо согласовано сторонами. Для денежных требований между лицами, ведущими предпринимательскую деятельность, иск подаётся после истечения 30 календарных дней со дня направления претензии, если закон или заполненное условие договора не устанавливает иной срок.

12.5. Споры рассматриваются по правилам подсудности и подведомственности, установленным законом; договорная подсудность применяется только в допустимых пределах.

Приложения — неотъемлемая часть договора

- приложение № 1: описание объекта и схема/выписка ЕГРН;
- приложение № 2: акт приёма-передачи;
- приложение № 3: опись имущества и фотофиксация (если применимо);
- приложение № 4: график платежей и расчётов;
- согласия, доверенности, разрешения и иные документы для конкретной ситуации.

Количество экземпляров: _____. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

13. Реквизиты и подписи

Наймодатель	Наниматель
Ф.И.О./наименование _____	Ф.И.О./наименование _____

Наймодатель	Наниматель
паспорт/ОГРН, ИНН _____	паспорт/ОГРН, ИНН _____
адрес регистрации/местонахождения _____	адрес регистрации/местонахождения _____
банковские реквизиты _____	банковские реквизиты _____
телефон и e-mail _____	телефон и e-mail _____
подпись / расшифровка _____	подпись / расшифровка _____

Приложение № 2. Акт приёма-передачи

к договору от «___» _____ 20__ г. № _____

Стороны осмотрели объект и подтверждают его передачу/возврат в следующем состоянии:

Объект проверки	Состояние и недостатки	Фото/номер
Стены, пол, потолок		
Окна и двери		
Инженерные системы		
Счётчики		
Ключи/доступ		
Имущество по описи		

Показания счётчиков/иные показатели: _____

Переданные ключи, документы и принадлежности: _____

Замечания и срок устранения: _____

Передал: _____ / _____ / Принял: _____ / _____ /

Контроль перед подписанием

- сверены личности, полномочия и актуальная выписка ЕГРН;
- однозначно указан объект, срок, плата и назначение;
- заполнены порядок ремонта, коммунальных расходов, уведомлений и возврата;
- приложения пронумерованы и подписаны обеими сторонами;
- проверены регистрация, согласия и разрешения, необходимые именно для этой сделки.