# Договор аренды жилого помещения с правом выкупа (между организацией и сотрудником)

Договор аренды жилого помещения с правом выкупа

(между организацией и сотрудником)

г. [место заключения договора]                       [число, месяц, год]

[Наименование организации-работодателя] в лице [должность, Ф. И. О.], действующего на основании [Устава, положения, доверенности], именуемое в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и

гражданин РФ [Ф. И. О. полностью], [число, месяц, год] года рождения, работающий в должности [вписать нужное], именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, а вместе именуемые "Стороны", заключили договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. По настоящему договору Арендодатель обязуется предоставить Арендатору за плату во временное владение и пользование объект недвижимого имущества - квартиру, расположенную по адресу: [вписать нужное] (далее по тексту - Квартира).

1.2. Подлежащая передаче в аренду Квартира расположена на [значение] этаже [значение]-этажного дома, состоит из [значение] комнат, имеет общую площадь [значение] кв. м, в том числе жилую - [значение] кв. м; кадастровый номер [значение].

1.3. Квартира должна использоваться Арендатором для [указать целевое назначение объекта].

1.4. На момент заключения настоящего договора сдаваемая в аренду Квартира принадлежит Арендодателю на праве собственности, что подтверждается [указать документ, подтверждающий право собственности].

1.5. Передаваемая в аренду Квартира находится в нормальном техническом состоянии, не обладает недостатками, препятствующими ее использованию в указанных целях, свободна от любых прав третьих лиц и иных обременений.

1.6. Срок действия настоящего договора с [число, месяц, год] по [число, месяц, год].

1.7. Квартира должна быть передана в аренду не позднее [значение] дней с момента заключения Сторонами настоящего договора.

1.8. Передача Квартиры в аренду и ее возврат Арендодателю оформляются актами приема-передачи Квартиры, в которых указывается техническое состояние Квартиры на момент передачи.

1.9. По истечении срока аренды Квартира переходит в собственность Арендатора при условии внесения Арендатором всей обусловленной настоящим договором выкупной цены.

2. Права и обязанности сторон

2.1. Арендодатель обязуется:

2.1.1. Передать Арендатору Квартиру в срок, указанный в п. 1.7. настоящего договора, на основании акта приема-передачи Квартиры, а также все относящиеся к арендуемой Квартире документы, необходимые для ее эксплуатации.

2.1.2. Передать Арендатору Квартиру в состоянии, соответствующем условиям договора и ее назначению.

2.1.3. Производить капитальный ремонт Квартиры за свой счет.

2.1.4. В течение [значение] дней после истечения срока действия настоящего договора при условии внесения Арендатором всей обусловленной настоящим договором выкупной цены подготовить необходимые документы для оформления права собственности Арендатора на Квартиру.

2.2. Арендодатель вправе:

2.2.1. Потребовать от Арендатора досрочного внесения арендной платы в установленный им срок в случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы.

2.2.2. Потребовать расторжения договора и возмещения убытков, если Арендатор пользуется Квартирой не в соответствии с условиями договора аренды или назначением Квартиры.

2.3. Арендодатель не вправе:

2.3.1. В период действия настоящего договора продавать, дарить или отчуждать иным способом Квартиру третьим лицам.

2.3.2. В период действия настоящего договора передавать Квартиру в залог или обременять какими-либо иными обязательствами, не связанными с исполнением настоящего договора.

2.4. Арендатор обязуется:

2.4.1. Использовать Квартиру исключительно по ее назначению и в целях, предусмотренных настоящим договором.

2.4.2. Своевременно вносить арендную плату за пользование Квартирой.

2.4.3. Поддерживать Квартиру в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание Квартиры.

2.4.4. Не проводить реконструкции Квартиры, переоборудования и других капитальных ремонтных работ без письменного согласия Арендодателя.

2.4.5. Неотделимые улучшения арендуемой Квартиры производить только с письменного разрешения Арендодателя.

2.4.6. При прекращении настоящего договора вернуть Арендодателю Квартиру в том состоянии, в котором он ее получил, с учетом нормального износа.

2.5. Арендатор вправе:

2.5.1. Истребовать от Арендодателя арендуемую Квартиру в соответствии со статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации и потребовать возмещения убытков, причиненных задержкой исполнения, либо потребовать расторжения договора и возмещения убытков, причиненных его неисполнением в случае непредставления Арендодателем арендуемой Квартиры в указанный в настоящем договоре срок.

2.5.2. При обнаружении недостатков сданной в аренду Квартиры, полностью или частично препятствующих пользованию ею, по своему выбору:

- потребовать от Арендодателя либо безвозмездного устранения недостатков Квартиры, либо соразмерного уменьшения арендной платы, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков Квартиры;

- непосредственно удержать сумму понесенных им расходов на устранение данных недостатков из арендной платы, предварительно уведомив об этом Арендодателя;

- потребовать досрочного расторжения настоящего договора.

2.5.3. Потребовать соответственного уменьшения арендной платы, если в силу обстоятельств, за которые он не отвечает, условия пользования, предусмотренные настоящим договором, или состояние Квартиры существенно ухудшились.

2.5.4. С письменного согласия Арендодателя сдавать арендованную Квартиру в субаренду.

2.5.5. В случае нарушения Арендодателем обязанности по производству капитального ремонта по своему выбору:

- произвести капитальный ремонт, предусмотренный договором или вызванный неотложной необходимостью, и взыскать с Арендодателя стоимость ремонта или зачесть ее в счет арендной платы;

- потребовать соответственного уменьшения арендной платы;

- потребовать расторжения договора и возмещения убытков.

3. Арендная плата

3.1. За пользование арендованным имуществом Арендатор уплачивает Арендодателю арендную плату.

3.2. Арендная плата устанавливается в денежной форме и составляет [цифрами и прописью] рублей в месяц из расчета [вписать нужное].

3.3. Выкупная цена Квартиры составляет [цифрами и прописью] рублей.

3.4. Не позднее [значение] числа каждого месяца, начиная со дня заключения Сторонами настоящего договора, Арендатор уплачивает в пользу Арендодателя путем перечисления денежных средств на расчетный счет Арендодателя в банке [цифрами и прописью] рублей, из которых [цифрами и прописью] рублей - платеж, засчитываемый в погашение выкупной цены, а [цифрами и прописью] рублей - арендная плата за пользование Квартирой.

3.5. Обязанность Арендатора по уплате арендных платежей считается исполненной с даты [списания денежных средств с банковского счета Арендатора/поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя].

3.6. В арендную плату не входит стоимость коммунальных и эксплуатационных платежей, потребляемой Арендатором электроэнергии, услуг телефонной связи. Арендатор возмещает Арендодателю стоимость данных услуг на основании платежных документов, выставляемых организациями, предоставляющими услуги.

3.7. Размер арендной платы, при наличии в том необходимости и объективных реальностей, может в период срока действия настоящего договора изменяться по соглашению Сторон в сроки, которые могут быть дополнительно определены Сторонами договора аренды, но не чаще одного раза в год.

4. Ответственность сторон

4.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения своих обязательств по настоящему договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель отвечает за недостатки сданной в аренду Квартиры, полностью или частично препятствующие пользованию ею.

4.3. В случае просрочки передачи Квартиры в аренду Арендодатель выплачивает Арендатору неустойку в размере [значение] процентов от суммы месячной арендной платы за каждый день просрочки.

4.4. За несвоевременное внесение арендной платы Арендатор выплачивает Арендодателю неустойку в размере [значение] процентов от суммы задолженности за каждый день просрочки платежа.

4.5. В случае использования Квартиры не в соответствии с условиями настоящего договора или целевым назначением Арендатор выплачивает Арендодателю штраф в [значение]-кратном размере месячной арендной платы и возмещает все причиненные этим убытки (реальный ущерб).

5. Порядок изменения и расторжения договора

5.1. Все изменения и дополнения к настоящему договору оформляются дополнительными соглашениями Сторон в письменной форме, которые являются неотъемлемой частью настоящего договора.

5.2. В случае прекращения трудовых отношений с Арендатором до истечения срока аренды Арендатор утрачивает право на приобретение данной Квартиры.

5.3. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендодателя в случаях, когда Арендатор:

- пользуется Квартирой с существенным нарушением условий настоящего договора или назначением Квартиры либо с неоднократными нарушениями;

- существенно ухудшает состояние Квартиры;

- более двух раз подряд по истечении установленного настоящим договором срока платежа не вносит арендную плату.

Арендодатель уведомляет Арендатора о необходимости исполнения им обязательства в разумный срок путем направления письменного предупреждения [указать способ направления предупреждения].

5.4. Настоящий договор может быть расторгнут досрочно в судебном порядке по требованию Арендатора в случаях, когда:

- Арендодатель не предоставляет Квартиру в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию Квартирой в соответствии с условиями настоящего договора или назначением Квартиры;

- переданная Арендатору Квартира имеет препятствующие пользованию ею недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Квартиры при заключении настоящего договора;

- Арендодатель не производит являющийся его обязанностью капитальный ремонт Квартиры;

- Квартира в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования.

6. Порядок разрешения споров

6.1. Споры и разногласия, которые могут возникнуть при исполнении настоящего договора, будут по возможности разрешаться путем переговоров между Сторонами.

6.2. В случае, если Стороны не придут к соглашению, споры разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

7. Заключительные положения

7.1. Настоящий договор составлен в трех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон и третий экземпляр для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7.2. Настоящий договор подлежит в установленном порядке государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

7.3. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим договором, Стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.4. Расходы, связанные с государственной регистрацией настоящего договора, несет [Арендатор/Арендодатель].

8. Реквизиты и подписи сторон

Арендодатель                       Арендатор

[вписать нужное]                   [вписать нужное]

[должность, подпись, инициалы,     [подпись, инициалы, фамилия]

фамилия]

М. П.

**Сайт-источник файла документа:** <https://ЮристМуртазин.рф>