**Договор найма квартиры**

**с правом выкупа № 9346**

г. Новосибирск «05» февраля 2017 г.

Гражданин Коробов Вячеслав Михайлович, паспорт (серия, номер, выдан) 5309 631589 выдан УФМС по городу Новосибирску 2.12.2004, проживающий по адресу г. Новосибирск, ул. Северная, д.98, кв.8, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с одной стороны, и ООО "Василек" в лице директора Черногорова Алексея Александровича, действующего на основании устава, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор, в дальнейшем «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: г. Новосибирск, Комсомольский пр-т, 4, кв. 57.

1.2. Указанная квартира имеет следующие характеристики:

* Общая полезная площадь - 69 кв.м.;
* Жилая площадь - 66 кв.м.;
* Количество комнат 3;
* Оценочная стоимость предоставляемой квартиры по документам БТИ 660 000 (шестьсот шестьдесят тысяч) рублей.

1.3. Право собственности Арендодателя на указанную квартиру подтверждается следующими документами: Свидетельством о регистрации права собственности 58КЛ 835483.

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 2300000 (два миллиона триста тысяч) 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. Наниматель (Арендатор) имеет право:

* вернуть арендованную квартиру Арендодателю до истечения срока аренды, письменно предупредив Арендодателя об этом за четырнадцать дней;
* 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 четырнадцать дней 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 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. Наймодатель (Арендодатель) обязан:

* передать Арендатору квартиру и установленное в квартире оборудование и другое имущество в исправном и состоянии в течение трех 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 четырнадцати 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 плата вносится пятого числа каждого месяца и составляет 20000 (двадцать тысяч) 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 1% 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 1% 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 пять лет. 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. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Наниматель

* Адрес регистрации: г. Новосибирск, ул. Северная, д.98, кв.8
* Почтовый адрес: 654990 г. Новосибирск, ул. Северная, д.98, кв.8
* Телефон/факс: +79986383973
* Паспорт серия, номер: 5309 631589
* Кем выдан: УФМС по городу Новосибирску
* Когда выдан: 2.12.2004
* Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Наймодатель

* Юридический адрес: Новосибирск, ул. Куйбышева, д.55, оф.88
* Почтовый адрес: 654000 г. Новосибирск, ул. Куйбышева, д.55, оф.88
* Телефон/факс: +7090642146
* ИНН/КПП: 87312454223 / 2243487652
* Расчетный счет: 3243432489453
* Банк: Сбербанк России
* Корреспондентский счет: 1000003203330220
* БИК: 20410413403
* Подпись: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_