

Договор № \_\_\_\_\_  
финансовой аренды недвижимого имущества

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2017г.

ООО «\_\_\_\_\_», в лице Генерального директора \_\_\_\_\_, действующего на основании Устава, в дальнейшем именуемое «*Лизингодатель*», с одной стороны, и  
Гражданин (ка) РФ \_\_\_\_\_ года рождения, паспорт серии \_\_\_\_\_ выдан \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, зарегистрирован(а) по адресу: \_\_\_\_\_, действующий(ая) в своих интересах, в дальнейшем именуемый(ая) «*Лизингополучатель*», с другой стороны, совместно или порознь в дальнейшем также именуемые соответственно «Стороны» или «Сторона», заключили настоящий договор финансовой аренды недвижимого имущества (далее – Договор), достигнув соглашения по всем следующим условиям:

### 1. Предмет Договора

1.1. *Лизингодатель* обязуется передать *Лизингополучателю* в качестве предмета лизинга за плату во временное владение и пользование для использования по целевому назначению объект недвижимого имущества:

**жилое помещение на \_\_\_ этаже многоквартирного жилого дома общей площадью \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) квадратных метра, с кадастровым (или условным) номером: \_\_\_\_\_, расположенную по адресу: \_\_\_\_\_, именуемую в дальнейшем «Квартира»**

1.2. *Лизингополучатель* обязуется принять «Квартиру» в качестве предмета лизинга за плату во временное владение и пользование для использования по целевому назначению для проживания.

1.3. Передаваемая «Квартира» принадлежит *Лизингодателю* на праве собственности в соответствии с основаниями указанными в Приложении №1 к настоящему договору.

1.4. «Квартира» выбрана *Лизингополучателем*. *Лизингодатель* не несет ответственность за выбор «Квартиры» и ее техническое состояние.

### 2. Передача Квартиры

2.1. Передача предмета договора «Квартиры» оформляется актом приема-передачи (Приложение №1 к настоящему Договору). С момента подписания *Лизингополучателем* акта приема-передачи «Квартиры» *Лизингодатель* считается исполнившим свою обязанность по передаче «Квартиры» *Лизингополучателю*.

2.2. *Лизингополучатель* несет риск случайной гибели и повреждения «Квартиры», а также все иные риски, связанные с использованием ею, в том числе в случае причинения вреда третьим лицам, с момента, определенного п. 2.1. настоящего договора.

### 3. Расчеты по Договору

3.1. За пользование «Квартирой» и установленным в ней инженерно-техническим оборудованием *Лизингополучатель* уплачивает *Лизингодателю* лизинговые платежи в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору).

3.2. При изменении размера очередного лизингового платежа *Лизингополучателем*, в одностороннем порядке, *Лизингодатель* имеет право направить *Лизингополучателю* новый График платежей, который считается принятым обеими Сторонами в редакции, предложенной *Лизингодателем*. При наличии возражений *Лизингополучателя* против нового Графика платежей *Лизингодатель* вправе расторгнуть Договор в одностороннем порядке.

3.3. *Лизингополучатель* осуществляет выплаты в соответствии с Графиком платежей (Приложение № 2 к настоящему Договору) не позднее последнего дня текущего месяца независимо от фактического пользования «Квартирой».

3.4. До подписания *Лизингополучателем* акта приема-передачи «Квартиры» (Приложение №1 к настоящему Договору) все выплаты *Лизингополучателя* являются обеспечительными и при расторжении договора возврату не подлежат.

Осуществление лизинговых и обеспечительных платежей производится перечислением денежных средств на расчетный счет Лизингодателя с формулировкой:

(а) до подписания Лизингополучателем акта приема-передачи «Квартиры» — «Обеспечительный платеж по договору № \_\_\_\_\_ финансовой аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_ г.» либо

(б) после подписания Лизингополучателем акта приема-передачи «Квартиры» — «Лизинговый платеж за ... месяц по договору № \_\_\_\_\_ финансовой аренды недвижимого имущества от \_\_\_\_\_.».

3.5. Обязательство по осуществлению платежа считается исполненным с момента зачисления суммы платежа на расчетный счет Лизингодателя.

3.6. Сумма произведенных *Лизингополучателем* платежей погашает прежде всего, сумму штрафов, пеней, неустоек начисленных за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своих обязанностей по условиям настоящего Договора и иных расходов понесенных *Лизингодателем* в процессе исполнения условий данного договора, а в оставшейся части — платежи считаются лизинговыми с учетом соответствующего графика (Приложение №2 к настоящему Договору).

3.7. По соглашению сторон допускаются иные формы взаиморасчетов, не запрещенные законодательством РФ.

3.8. *Лизингополучатель* обязан дать распоряжение банкам, с которыми у него заключены договоры банковского счета, о списании в бесспорном порядке денежных средств со счета по требованию *Лизингодателя*, связанному с исполнением *Лизингополучателем* своих обязательств перед *Лизингодателем* по настоящему Договору, в следующих случаях:

3.8.1. Просрочка уплаты лизинговых платежей свыше трех банковских дней. Списывается сумма выплаты и сумма пени за просрочку.

3.8.2. Досрочное прекращение настоящего Договора по условиям п.11.3. настоящего Договора. Списывается вся сумма

*Лизингодатель* \_\_\_\_\_

*Лизингополучатель* \_\_\_\_\_

задолженности по выплатам согласно Графику лизинговых платежей, а также пени, если таковая подлежит начислению.

3.9. Реализация положения, предусмотренного п. 3.8. настоящего Договора, оформляется подписанием *Лизингодателем, Лизингополучателем* и банком трехстороннего Соглашения к договору банковского счета. Срок действия такого соглашения должен не менее чем на три месяца превышать срок действия настоящего Договора; такое соглашение не может быть изменено или расторгнуто без согласия *Лизингодателя*.

#### **4. Страхование недвижимого имущества**

4.1. *Лизингодатель* вправе осуществить страхование «Квартиры» по рискам «ущерб и уничтожение» на весь срок действия настоящего Договора.

4.2. *Лизингополучатель* обязан компенсировать *Лизингодателю* стоимость страхования (в т.ч. в случае продления, возобновления, перезаключения договоров страхования) в срок не позднее 3-х дней с момента уплаты *Лизингодателем* соответствующих платежей.

4.3. При наступлении страхового случая, предусмотренного договорами страхования, *Лизингополучатель* обязан незамедлительно (в срок не позднее первого рабочего дня, следующего за днем наступления страхового случая) письменно уведомить *Лизингодателя* об этом, принять все возможные меры по предотвращению и/или уменьшению дальнейшего ущерба, а также совершить все необходимые действия, требуемые для того, чтобы страховщик выплатил страховое возмещение.

4.4. В случае неисполнения *Лизингополучателем* обязанности, предусмотренной п. 4.3. настоящего договора, *Лизингополучатель* обязан уплатить *Лизингодателю* штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей.

#### **5. Пользование недвижимым имуществом**

5.1. Право собственности на «Квартиру», переданную в лизинг, принадлежит *Лизингодателю*.

5.2. *Лизингополучатель* имеет право пользования «Квартирой» путем проживания в ней.

5.3. *Лизингополучатель* не вправе без письменного согласия *Лизингодателя*:

5.3.1. Сдавать «Квартиру» в субаренду (сублизинг, поднаем).

5.3.2. Передавать свои права и (или) обязанности по настоящему Договору третьему лицу.

5.3.3. Предоставлять «Квартиру» в безвозмездное пользование.

5.3.4. Каким бы то ни было иным образом распоряжаться «Квартирой» или арендными правами в отношении «Квартиры»;

5.3.5. Производить неотделимые изменения «Квартиры».

5.4. *Лизингополучатель* обязан обращаться с «Квартирой» как добросовестный пользователь.

5.5. *Лизингополучатель* обязан обеспечивать сохранность «Квартиры», поддерживать «Квартиру», всё оборудование и коммуникации, находящиеся в ней, в исправном состоянии и за свой счет производить необходимый текущий ремонт «Квартиры», оборудования и коммуникаций, а также нести все расходы, связанные с использованием «Квартирой», включая оплату коммунальных услуг.

5.6. Неотделимые изменения, произведенные в соответствии с п. 5.3.5. договора, переходят в собственность *Лизингодателя*.

5.7. Стоимость произведенных *Лизингополучателем* с согласия *Лизингодателя* неотделимых и иных изменений *Лизингодателем* не возмещается.

5.8. *Лизингополучатель* в срок не позднее 5 дней с момента получения соответствующего требования обязан выплатить *Лизингодателю* денежные средства, уплаченные последним в качестве штрафов, налоговых платежей и иных сборов, необходимость оплаты которых возникла в связи с заключением Договора и использованием *Лизингополучателем* «Квартирой», включая налог на недвижимое имущество.

#### **6. Контроль, инспектирование и предоставление информации**

6.1. В целях обеспечения надлежащего состояния «Квартиры» и регулярного осуществления *Лизингополучателем* выплат в соответствии с Графиком платежей *Лизингодатель* имеет право проверять состояние и условия пользования «Квартирой», соответствие произведенных *Лизингополучателем* улучшений тем улучшениям, на производство которых Лизингодателем давалось письменное согласие в соответствии с п. 5.3.5. настоящего Договора, предварительно письменно уведомив *Лизингополучателя* за 5 дней до дня осмотра. *Лизингополучатель*, получив уведомление *Лизингодателя* о предполагаемом осмотре, обязан лично находиться в «Квартире» в предполагаемое время осмотра, и обеспечить возможность осмотра «Квартиры» *Лизингодателем*.

6.2. Факт и результаты осмотра «Квартиры», произведенного в порядке п.6.1. Договора, фиксируются в двустороннем акте, подписываемом Сторонами.

6.3. *Лизингополучатель* обязан уведомлять *Лизингодателя* о любом из следующих обстоятельств в течение пяти дней со дня их наступления:

6.3.1. Изменение паспортных данных *Лизингополучателя*;

6.3.2. Изменение места жительства *Лизингополучателя*;

6.3.3. Предъявление *Лизингополучателю* третьим лицом (третьими лицами) требований (в том числе в судебном порядке), удовлетворение которых может воспрепятствовать надлежащему исполнению *Лизингополучателем* обязательств перед *Лизингодателем*;

6.3.4. Возбуждение дела о несостоятельности (банкротстве) *Лизингополучателя*;

6.3.5. Наложение ареста на денежные средства (включая денежные средства, находящиеся на банковских счетах) *Лизингополучателя*.

6.3.6. Возбуждение уголовного дела в отношении *Лизингополучателя* либо предъявление ему обвинения, либо проведение проверки в рамках оперативно-розыскных мероприятий.

6.4. *Лизингодатель* имеет право использовать информацию о настоящем Договоре в рекламных целях в средствах

массовой информации.

### **7. Уничтожение и повреждение Квартиры**

7.1. В случае повреждения «Квартиры» **Лизингополучатель** обязан за свой счет отремонтировать (восстановить) «Квартиру» до состояния, аналогичного тому, в котором «Квартира» находилась непосредственно перед повреждением. При этом **Лизингодатель** возмещает **Лизингополучателю** произведенные расходы в размере, не превышающем суммы страховой выплаты по данному страховому случаю, либо засчитывает указанные расходы в счет предстоящих лизинговых платежей, в случае если квартира является предметом договора страхования.

7.2. В случае уничтожения «Квартиры» **Лизингополучатель** обязан возместить **Лизингодателю** убытки в размере стоимости квартиры указанной в графике платежей на соответствующую дату в соответствии с п.8.1., в течение 1 (Одного) месяца с момента предъявления **Лизингодателем** соответствующего требования. При нарушении данного срока **Лизингополучатель** обязан выплатить **Лизингодателю** 0,1% за каждый день просрочки от стоимости указанной в графике платежей.

7.3. В случае если событие (уничтожение, повреждение Квартиры) не будет признано страховой компанией страховым случаем либо «Квартира» не была предметом договора страхования, **Лизингополучатель** обязан за свой счет отремонтировать (восстановить) «Квартиру» до состояния, аналогичного тому, в котором «Квартира» находилась непосредственно перед повреждением, либо оплатить стоимость квартиры указанной в графике платежей на соответствующую дату в соответствии с п.8.1., в течение 1 (Одного) месяца с момента предъявления **Лизингодателем** соответствующего требования. При нарушении данного срока **Лизингополучатель** обязан выплатить **Лизингодателю** 0,1% за каждый день просрочки от стоимости «Квартиры» указанной в графике платежей.

7.4. На время устранения последствий повреждения «Квартиры» в соответствии с положениями настоящего раздела за **Лизингополучателем** сохраняется обязанность своевременно осуществлять всех платежи и иные обязательства, предусмотренные настоящим Договором.

### **8. Покупка Квартиры Лизингополучателем**

8.1. В период действия настоящего Договора, при условии отсутствия у **Лизингополучателя** задолженности перед **Лизингодателем** по всем видам платежей, предусмотренных Договором, **Лизингополучатель** вправе приобрести в собственность «Квартиру» по стоимости, указанной в Графике платежей (Приложение №2 к Договору) на дату приобретения. **Лизингодатель** имеет право на одностороннее изменение стоимости «Квартиры» для целей приобретения её **Лизингополучателем** в случае, если суммарный уровень инфляции за весь период действия Договора превышает 10%.

8.2. **Лизингодатель** по получении от **Лизингополучателя** предложения о приобретении «Квартиры» в течение 3 дней выставляет **Лизингополучателю** счет на сумму в соответствии с Графиком платежей (Приложение №2 к Договору), с учетом положений п.8.1. Договора, после чего Стороны в течение 30 дней заключают Договор купли-продажи «Квартиры».

### **9. Обеспечение исполнения обязательств по Договору и ответственность Сторон**

9.1. В случае просрочки уплаты лизинговых платежей по сравнению со сроками, установленными настоящим Договором и Графиком платежей, **Лизингополучатель** уплачивает **Лизингодателю** пеню в размере 3% процента от суммы просроченных лизинговых платежей за каждый день просрочки.

9.2. В случае нарушения **Лизингополучателем** любого из требований, установленных пунктом 5.3., 6.1. настоящего Договора, **Лизингополучатель** уплачивает **Лизингодателю** штраф в размере лизингового платежа за период, в котором имело место нарушение, в течение 3 дней со дня нарушения.

9.3. За нарушение требований п.п. 4.2., 5.8. Договора, а также за неисполнение, а равно за ненадлежащее исполнение **Лизингополучателем** обязательств по предоставлению информации, предусмотренных п. 6.3. Договора, **Лизингополучатель** уплачивает **Лизингодателю** штраф в размере 10 000 (Десять тысяч) рублей в отношении каждого отдельного случая нарушения в течение 3 дней со дня нарушения.

9.4. Уплаченные **Лизингополучателем** платежи, внесенные в порядке обеспечения исполнения своих обязанностей по договору финансовой аренды возврату не подлежат и удерживаются **Лизингодателем** в случае нарушении **Лизингополучателем** п. 10.2. настоящего Договора.

При этом **Лизингополучатель** обязан возместить **Лизингодателю** все понесенные им убытки в полном объеме.

9.5. Уплаченные **Лизингополучателем** платежи, внесенные в порядке исполнения своих обязанностей по договору финансовой аренды возврату не подлежат и удерживаются **Лизингодателем**. При этом **Лизингополучатель** обязан возместить **Лизингодателю** все понесенные им убытки в полном объеме.

9.6. Ответственность за вред, причиненный инженерно-техническим оборудованием «Квартиры» жизни, здоровью или имуществу третьих лиц, несет **Лизингополучатель** в соответствии с правилами гражданского законодательства об обязательствах вследствие причинения вреда.

### **10. Срок действия договора**

10.1. «Квартира» передается в пользование на срок 12 месяцев. Срок действия договора исчисляется со дня его подписания.

10.2. Если **Лизингополучатель** не принял «Квартиру» в течение 15 дней с момента подписания настоящего договора, Договор считается незаключенным.

10.3. Настоящий Договор вступает в юридическую силу со дня подписания сторонами акта приема-передачи «Квартиры» (Приложение №1 к Договору) и действует до выполнения Сторонами взятых на себя обязательств, за исключением положения п.9.4. настоящего договора.

Лизингодатель \_\_\_\_\_

Лизингополучатель \_\_\_\_\_

## 11. Расторжение договора

11.1. Обязательства Сторон по настоящему Договору прекращаются:

11.1.1. По исполнении Сторонами всех обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

11.1.2. В случае заключения Сторонами Договора купли-продажи «Квартиры» на условиях раздела 8 настоящего Договора.

11.1.3. В случае расторжения Договора в соответствии с пунктами 11.2-11.4. настоящего Договора.

11.1.4. Если соглашение, заключение которого предусмотрено пунктом 3.9. настоящего Договора, не будет заключено в предусмотренной гражданским законодательством форме в течение тридцати дней со дня заключения настоящего Договора.

11.2. Настоящий Договор, может быть расторгнут до истечения срока его действия по соглашению Сторон, а также в случаях, установленных Договором и законодательством РФ.

11.3. **Лизингодатель** вправе в одностороннем порядке расторгнуть настоящий Договор в следующих случаях, признаваемых Сторонами существенными нарушениями условий Договора:

11.3.1. **Лизингополучатель** использует «Квартиру» с нарушением условий настоящего Договора.

11.3.2. **Лизингополучатель** просрочил внесение лизинговых платежей 2 (два) раза подряд по сравнению со сроками, установленными настоящим Договором.

11.3.3. **Лизингополучатель** допустил однократную просрочку внесения очередного лизингового платежа на срок более 45 календарных дней от даты, указанной в настоящем договоре.

11.3.4. **Лизингополучатель** в течение четырнадцати дней от получения письменного напоминания об уплате не погасил всю сумму просроченной задолженности (включая пени за просрочку и штрафы за нарушение Договора).

11.3.5. **Лизингополучатель** в течение одного месяца с момента получения требования от **Лизингодателя** не устранил допущенные им нарушения настоящего Договора.

11.3.6. **Лизингополучатель** 2 (два) раза нарушил требования п.6.1. Договора, не обеспечив возможность осмотра «Квартиры» **Лизингодателем**.

11.4. **Лизингодатель** вправе расторгнуть настоящий Договор в одностороннем порядке в случае, если **Лизингополучатель** возражает против нового Графика платежей (Приложение №2 к Договору), направленного ему **Лизингодателем** в порядке, предусмотренном п.3.2. Договора.

11.5. О расторжении в одностороннем порядке настоящего Договора по основаниям, изложенным в пунктах 11.3.1—11.3.6., 11.4. настоящего Договора, **Лизингодатель** уведомляет **Лизингополучателя** не позднее, чем за 14 (четырнадцать) дней до даты его расторжения.

11.6. По окончании срока действия Договора, а также в случае его расторжения по основаниям, предусмотренным п.п.11.2. , 11.3., 11.4. Договора, **Лизингополучатель** обязан в течение 5 (пяти) дней освободить «Квартиру» и передать её по акту сдачи-приемки **Лизингодателю**.

## 12. Разрешение споров

12.1. Предъявление любой из Сторон иска в суд не освобождает **Лизингополучателя** от исполнения денежных обязательств, предусмотренных настоящим Договором.

12.2. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором Стороны будут руководствоваться положениями законодательства Российской Федерации.

## 13. Прочие положения

13.1. Неотъемлемыми частями настоящего Договора являются:

Приложение 1. Акт приема-передачи Квартиры.

Приложение 2. График лизинговых платежей.

13.2. Права, принадлежащие **Лизингодателю** по настоящему Договору, могут быть переданы **Лизингодателем** другому лицу.

13.3. **Лизингополучатель** настоящим дает свое согласие на:

13.3.1. Уступку **Лизингодателем** требований, а равно:

13.3.2. Перевод **Лизингодателем** долга, то есть обязанностей, вытекающих из настоящего Договора, которые могут быть осуществлены **Лизингодателем** в любое время в течение всего срока действия настоящего Договора и без дополнительного согласования с **Лизингополучателем**.

13.4. «Квартира» приобретается **Лизингодателем** за счет собственных и/или привлеченных средств. **Лизингодатель** настоящим предупреждает **Лизингополучателя** о том, что «Квартира» может быть передана в залог.

13.5. «Стороны» настоящего Договора подтверждают:

- что не лишены и не ограничены в дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть настоящего договора, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие совершить данный договор, способны понимать значение своих действий и руководить ими;

- что, совершая настоящую сделку, действуют добросовестно, без влияния заблуждения, обмана, насилия, угрозы, стечения тяжелых обстоятельств;

- что настоящая сделка совершается ими с намерением создать соответствующие ей правовые последствия, без целей, заведомо противных основам правопорядка и нравственности, без намерения прикрыть какую-либо другую сделку.

13.6. Обо всех изменениях адреса или банковских реквизитов Стороны Договора обязаны в пятидневный срок уведомить друг друга.

