ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЙ ДОГОВОР

**о заключении договора аренды недвижимого имущества (жилого помещения)**

|  |  |
| --- | --- |
| г. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019 г. |

Мы, нижеподписавшиеся, гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендодатель", с одной стороны, и гражданин \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, именуемый в дальнейшем "Арендатор", с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды недвижимого имущества, основные условия которого Стороны определяют в настоящем Договоре, который является предварительным договором.

1.2. Обязательства из будущего договора аренды возникнут у Сторон настоящего Договора с момента заключения основного договора аренды.

1.3. Будущий основной договор аренды, должен быть заключён не позднее шести месяцев с даты заключения этого предварительного договора.

**2. ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА АРЕНДЫ**

2.1. Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду жилое помещение, расположенное по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, общей площадью \_\_\_\_\_\_\_\_ кв. м, расположенное на \_\_\_ этаже (далее – «Квартира») в состоянии, позволяющем эксплуатировать её для проживания.

2.2. Передача квартиры осуществляется по акту приема-передачи с указанием технического состояния квартиры, наличия вспомогательного оборудования, коммуникаций и иной информации, характеризующей квартиру на момент сдачи её в аренду.

**3. ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН**

3.1. **Арендодатель обязуется**:

3.1.1. Производить капитальный ремонт квартиры за свой счет.

3.1.2. В случае аварии, произошедшей не по вине Арендатора, немедленно принимать все необходимые меры по устранению ее последствий.

3.2. **Арендатор обязуется**:

3.2.1. Использовать квартиру исключительно по его прямому назначению в соответствии с настоящим Договором.

3.2.2. Содержать квартиру в исправности и надлежащем санитарном состоянии.

3.2.3. Своевременно за счет собственных средств производить текущий ремонт квартиры.

3.2.4. При обнаружении признаков аварийного состояния сантехнического, электротехнического и прочего оборудования немедленно сообщать об этом Арендодателю.

3.2.5. Не проводить реконструкции квартиры, переоборудования сантехники и других капитальных ремонтных работ без согласия Арендодателя. Неотделимые улучшения арендуемого квартиры производить только с письменного разрешения Арендодателя.

3.2.6. Если арендуемая квартира в результате действий Арендатора или непринятия им необходимых и своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает её своими силами, за счет собственных средств или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в установленном законом порядке.

3.3. Арендуемая квартира не может сдаваться в субаренду Арендатором.

**4. РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ**

4.1. Арендатор будет производить арендные платежи согласно прилагаемому расчету в общей сумме \_\_\_\_\_\_\_\_ рублей в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ с учетом НДС.

4.2. Оплата производится \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ путем перечисления суммы, определенной Договором, с расчетного счета Арендатора на расчетный счет Арендодателя не позднее \_\_\_\_\_\_\_\_ числа каждого месяца, начиная с первого \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ аренды.

4.3. За каждый день просрочки перечисления арендной платы начисляется пеня в размере \_\_\_\_\_\_\_\_% от суммы задолженности, но не более \_\_\_\_\_\_\_\_% от общей суммы арендной платы.

4.4. Стоимость неотделимых улучшений, произведенных Арендатором без разрешения Арендодателя, возмещению не подлежит.

4.5. В качестве обеспечения исполнения обязательства, предусмотренного настоящим Договором, Арендатор обязуется уплатить Арендодателю задаток в размере \_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) рублей в срок не позднее \_\_ календарных дней с момента подписания настоящего Договора.

4.6. В срок не позднее \_\_ календарных дней после заключения Основного договора сумма обеспечительного платежа возвращается Арендодателем Арендатору, на его банковские реквизиты из раздела 9 (либо «засчитывается в счет арендных платежей по Основному договору»).

4.7. В случае уклонения Арендодателя от заключения Основного договора обеспечительный платеж подлежит возврату Арендатору в полном объеме. В случае уклонения Арендатора от заключения Основного договора Арендодатель вправе в безусловном порядке удержать сумму обеспечительного платежа.

**5. СРОК ДЕЙСТВИЯ, ПОРЯДОК ИЗМЕНЕНИЯ И РАСТОРЖЕНИЯ БУДУЩЕГО ДОГОВОРА**

5.1. Срок аренды устанавливается с «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2019г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2020г.

5.1.1. По истечении срока договора и выполнении всех его условий Арендатор имеет преимущественное право на возобновление договора.

5.1.2. За \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ до истечения срока аренды Арендатор должен уведомить Арендодателя о намерении продлить срок Договора.

5.1.3. Арендатор обязан письменно сообщить Арендодателю, не позднее, чем за \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ о предстоящем освобождении квартиры как в связи с окончанием срока договора, так и при досрочном освобождении и сдать квартиру по акту в исправном состоянии с учетом нормального износа.

5.2. Изменение условий договора, его расторжение и прекращение допускаются по соглашению Сторон. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

5.3. Договор аренды подлежит досрочному расторжению по требованию Арендодателя, а Арендатор выселению:

5.3.1. При использовании Арендатором квартиры в целом или его части не в соответствии с договором аренды.

5.3.2. Если Арендатор умышленно или по неосторожности ухудшает состояние квартиры.

5.3.3. Если Арендатор не внес арендную плату в течение \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

5.3.4. Если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных договором аренды.

5.4. Договор аренды может быть расторгнут по требованию Арендатора:

5.4.1. Если Арендодатель не производит капитального ремонта квартиры.

5.4.2. Если квартира, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, негодном для использования.

**6. ФОРС-МАЖОР**

6.1. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельствах.

6.2. При наступлении обстоятельств, указанных в п.6.1 настоящего Договора, каждая Сторона должна без промедления известить о них в письменном виде другую Сторону. Извещение должно содержать данные о характере обстоятельств, а также официальные документы, удостоверяющие наличие этих обстоятельств и, по возможности, дающие оценку их влияния на возможность исполнения Стороной своих обязательств по настоящему Договору.

6.3. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в п.6.2 Договора, то она обязана возместить второй Стороне понесенные этой Стороной убытки.

6.4. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в п.6.1 настоящего Договора, и их последствия продолжают действовать более \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора.

**7. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ**

7.1. Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами из условий Договора, разрешаются Сторонами путем переговоров.

7.2. В случае не урегулирования споров путем переговоров споры разрешаются Арбитражным судом \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ в установленном законом порядке.

**8. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

8.1. Любые изменения и дополнения, дополнительные соглашения к настоящему Договору действительны при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны надлежаще уполномоченными на то представителями Сторон.

8.2. Все уведомления и сообщения должны направляться в письменной форме. Уведомления и сообщения будут считаться исполненными надлежащим образом, если они посланы заказным письмом, по телеграфу, телетайпу, телексу, телефаксу или доставлены лично по юридическим (почтовым) адресам Сторон с получением под расписку соответствующими должностными лицами.

8.3. Настоящий Договор совершен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу и хранящихся у Арендодателя и Арендатора.

8.4. Во всем остальном, не предусмотренном настоящим Договором, Стороны будут руководствоваться действующим законодательством РФ.

**9. БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ и ПАСПОРТНЫЕ ДАННЫЕ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| **Арендодатель:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Номер счета:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банк:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **БИК:-\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Корр. счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Арендатор:**  **ФИО\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Номер счета:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Банк:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **БИК:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  **Корр. счет:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**  Паспорт: серия \_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  выдан: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Зарегистрирован по адресу: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

**10. ПОДПИСИ СТОРОН**

|  |  |
| --- | --- |
| Арендодатель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Арендатор \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |