



Утверждены Приказом
Общества с ограниченной ответственностью
«Центр Доступного Жилья» № ____ от
_____ г.

Генеральный директор _____
Мехеденко Р. О.
М. П.

ПРАВИЛА УЧАСТИЯ В ПРОГРАММЕ «ЛЮБИМАЯ КВАРТИРА»

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

§ 1. Введение

Статья 1. Настоящие Правила (далее – «Правила») утверждают требования Программы «Любимая Квартира» (далее – «Программа»), описывают Программу, определяют общий порядок и условия участия в Программе.

Статья 2. Применяемые в настоящих Правилах наименования и понятия в ряде случаев специально поясняются соответствующими определениями. Если значение какого-либо наименования или понятия не оговорено Правилами и не может быть определено, исходя из законодательства и нормативных актов, то такое наименование или понятие используется в своем обычном лексическом значении.

Статья 3. Условия, содержащиеся в настоящих Правилах, могут быть изменены (исключены или дополнены) по письменному соглашению сторон при заключении договора или нескольких договоров Программы или в период действия такого договора или договоров до момента прекращения его (их) действия при условии, что такие изменения не противоречат действующему законодательству Российской Федерации.

§ 2. Субъекты Программы

Статья 4. Арендодателем в рамках Программы является Общество с ограниченной ответственностью «Центр Доступного Жилья» (ООО «ЦДЖ»), созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации для осуществления деятельности по приобретению, сдаче в аренду и продаже недвижимого имущества в виде жилых и нежилых помещений.

Договоры, заключаемые в рамках реализации Программы, от имени Арендодателя могут заключать и исполнять его филиалы и иные обособленные подразделения, а также уполномоченные агенты (юридические и физические лица), на основании соответствующих договоров или доверенностей.

Арендодатель осуществляя реализацию Программы, приобретает недвижимое имущество в виде помещений, сдавая его в аренду с правом выкупа, получает за это денежные суммы арендных платежей, а отчуждая его, получает за это денежные суммы выкупных платежей; Арендодатель осуществляет иные действия, связанные с исполнением обязательств по договорам, заключаемых в рамках реализации Программы.

Сайт Арендодателя — официальный сайт ООО «ЦДЖ» в информационно-коммуникационной сети «Интернет» по адресу: <https://lovekv.ru/>

Статья 5. Арендатором в рамках Программы является дееспособное физическое лицо (или несколько таких лиц при множественности лиц на стороне Арендатора), имеющее конечной целью выкуп жилого (либо нежилого) помещения (далее – «Предмет аренды») для его приобретения в личную собственность, самостоятельно и на свое усмотрение выбравшее Пакет Программы и заключившее с Арендодателем договор о намерениях заключить договор аренды с правом выкупа Предмета аренды (далее – «Договор о намерениях»), а при наступлении условий, закрепленных в Договоре о намерениях и настоящих Правилах, заключившее также договор аренды с правом выкупа Предмета аренды (далее – «Основной договор»).

Статья 6. Под Пакетом Программы понимается выбранный Арендатором ориентир размера стоимости Предмета аренды для указания в Договоре о намерениях заключить Основной договор в целях его приобретения Арендатором посредством участия Арендатора в Программе. Арендодатель предусматривает следующие 18 (восемнадцать) вариантов размеров Пакетов Программы:

- 6.1. Пакет Программы на сумму 1500000 руб. (один миллион пятьсот тысяч рублей);
- 6.2. Пакет Программы на сумму 2000000 руб. (два миллиона рублей);
- 6.3. Пакет Программы на сумму 2500000 руб. (два миллиона пятьсот тысяч рублей);
- 6.4. Пакет Программы на сумму 3000000 руб. (три миллиона рублей);
- 6.5. Пакет Программы на сумму 3500000 руб. (три миллиона пятьсот тысяч рублей);
- 6.6. Пакет Программы на сумму 4000000 руб. (четыре миллиона рублей);
- 6.7. Пакет Программы на сумму 4500000 руб. (четыре миллиона пятьсот тысяч рублей);
- 6.8. Пакет Программы на сумму 5000000 руб. (пять миллионов рублей);
- 6.9. Пакет Программы на сумму 5500000 руб. (пять миллионов пятьсот тысяч рублей);
- 6.10. Пакет Программы на сумму 6000000 руб. (шесть миллионов рублей);
- 6.11. Пакет Программы на сумму 6500000 руб. (шесть миллионов пятьсот тысяч рублей);
- 6.12. Пакет Программы на сумму 7000000 руб. (семь миллионов рублей);
- 6.13. Пакет Программы на сумму 7500000 руб. (семь миллионов пятьсот тысяч рублей);
- 6.14. Пакет Программы на сумму 8000000 руб. (восемь миллионов рублей);
- 6.15. Пакет Программы на сумму 8500000 руб. (восемь миллионов пятьсот тысяч рублей);
- 6.16. Пакет Программы на сумму 9000000 руб. (девять миллионов рублей);
- 6.17. Пакет Программы на сумму 9500000 руб. (девять миллионов пятьсот тысяч рублей);
- 6.18. Пакет Программы на сумму 10000000 руб. (десять миллионов рублей).

Статья 7. В случае заключения одного или нескольких договоров, заключаемых в рамках реализации Программы, с множественностью лиц на стороне Арендатора, все права, обязанности и ответственность по договору или договорам, лежащие на Арендаторе, лица, находящиеся на его стороне, имеют и несут в солидарном порядке; вместе с тем, при реализации права Арендатора на выкуп Предмета аренды оформление Предмета аренды в собственность Арендатора в результате перехода права собственности с Арендодателя на Арендатора происходит в равных долях на каждого из лиц, находящихся на стороне Арендатора.

Статья 8. На момент заключения Договора о намерениях, Основного договора и в дальнейшем ежегодно, Арендатор обязан быть застрахован от несчастного случая по договору Накопительного страхования жизни (НСЖ) и иметь медицинскую страховую

защиту (кроме случаев невозможности заключения такого договора в соответствии с условиями страховой компании) от критических заболеваний (онкология, сердечнососудистые заболевания, пересадка органов и костного мозга) на сумму страхового лимита не менее стоимости Предмета аренды (выгодоприобретатель определяется на усмотрение Арендатора). Программа предусматривает заключение соответствующего договора НСЖ со страховым лимитом не менее выбранного размера Пакета Программы с ежегодными платежами на 240 (двести сорок) месяцев в соответствии с выбранным финансовым планом:

| Пакет Программы, руб. | Ориентировочный минимальный размер суммы договора (страхового лимита), руб. | Ориентировочная сумма ежегодных страховых взносов по договору НСЖ, руб. | Ориентировочная сумма ежегодных страховых взносов по программе медицинской защиты от критических заболеваний, руб. |
|------------------------------|--|--|---|
| 1500000 | 1250000-2500000 | 50000 | 15000 |
| 2000000 | 1800000-3600000 | 75000 | 15000 |
| 2500000 | 1800000-3600000 | 75000 | 15000 |
| 3000000 | 2500000-5000000 | 100000 | 15000 |
| 3500000 | 2500000-5000000 | 100000 | 15000 |
| 4000000 | 3000000-6000000 | 125000 | 15000 |
| 4500000 | 3000000-6000000 | 125000 | 15000 |
| 5000000 | 3600000-7200000 | 150000 | 15000 |
| 5500000 | 4200000-8400000 | 175000 | 15000 |
| 6000000 | 5000000-10000000 | 200000 | 15000 |
| 6500000 | 5600000-11200000 | 225000 | 15000 |
| 7000000 | 6200000-12400000 | 250000 | 15000 |
| 7500000 | 6800000-13600000 | 275000 | 15000 |
| 8000000 | 7500000-15000000 | 300000 | 15000 |
| 8500000 | 8200000-16400000 | 325000 | 15000 |
| 9000000 | 8800000-17600000 | 350000 | 15000 |
| 9500000 | 9400000-18800000 | 375000 | 15000 |
| 10000000 | 10000000-20000000 | 400000 | 15000 |

Выбор страховой компании для заключения договора НСЖ предоставлен Арендатору. Выбор суммы договора НСЖ обусловлен размером страхового покрытия на человека.

Статья 9. Для оценки возможности участия в Программе потенциальный Арендатор заполняет и подписывает подаваемое Арендодателю в установленном настоящими Правилами порядке заявление об участии в Программе, указывая в нем свои следующие данные:

- 9.1. фамилия, имя, (при наличии – отчество);
- 9.2. число, месяц и год рождения;
- 9.3. место рождения;
- 9.4. вид документа, удостоверяющего личность;
- 9.5. серия и номер документа, удостоверяющего личность;
- 9.6. орган, выдавший документ, удостоверяющий личность;
- 9.7. дату выдачи документа, удостоверяющего личность;

- 9.8. полный адрес места жительства с почтовым индексом согласно документу, удостоверяющему личность;
- 9.9. фактический адрес места жительства, в случае если такой не совпадает с адресом по п. 9.8 Правил;
- 9.10. номер, дату и сумму своего договора НСЖ;
- 9.11. идентификационный номер налогоплательщика (ИНН);
- 9.12. страховой номер индивидуального лицевого счета гражданина в системе обязательного пенсионного страхования (СНИЛС);
- 9.13. контактный номер телефона в международном формате;
- 9.14. контактный адрес электронной почты.
- 9.15. личную подпись с указанием даты подписания заявления.

Статья 10. К Заявлению арендатор прикладывает копии и/или скан-копии заполненных страниц общегражданского паспорта, копию карты СНИЛС и копию свидетельства ИНН. Арендодатель после рассмотрения заявления имеет право запросить у Арендатора дополнительные документы.

Статья 11. Для целей настоящих Правил понятия «Субъекты Программы» и «Стороны» являются равнозначными.

§ 3. Договор о намерениях и Основной договор

Статья 12. Под Договором о намерениях в настоящих Правилах понимается предусмотренный ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации договор между Сторонами, согласно которому Стороны обязуются заключить в будущем договор аренды с правом выкупа Предмета аренды (Основной договор) в соответствии с условиями настоящего Договора.

Программа предусматривает обязательное заключение Договора о намерениях перед заключением Основного договора. Общий срок действия Договора о намерениях составляет 10 (десять) лет. Сроки и условия заключения Основного договора после заключения Договора о намерениях определены настоящими Правилами.

Статья 13. Предметом аренды в Договоре о намерениях является совокупность критериев к помещению, которое выступит объектом Основного договора сторон. Данными критериями Арендатор наделяет Предмет аренды некоторыми индивидуализирующими признаками, отраженными в Заявке Арендатора, являющейся неотъемлемой частью (приложением) Договора о намерениях. Указанная Заявка должна содержать следующие критерии Предмета аренды:

- 13.1. тип помещения, к которому относится Предмет аренды (квартира, комната, жилой дом, нежилое помещение);
- 13.2. запрашиваемая стоимость помещения, указываемая в рублях и соответствующая выбору Арендатора конкретного Пакета Программы;
- 13.3. отнесение помещения к сегменту первичного рынка недвижимости (совокупности сделок, совершаемых с вновь созданными объектами рынка) либо к сегменту вторичного рынка недвижимости (совокупности сделок, совершаемые с уже созданными объектами, уже находящимися в эксплуатации);
- 13.4. номер этажа помещения, с точки зрения его расположения в многоквартирном доме;
- 13.5. общая площадь помещения, указанная в квадратных метрах;
- 13.6. жилая площадь помещения, указанная в квадратных метрах;
- 13.7. количество жилых комнат в помещении;
- 13.8. местоположение помещения (субъект РФ, населенный пункт);
- 13.9. иные дополнительные параметры помещения для выражения пожеланий Арендатора к Предмету аренды, который выступит объектом Основного договора между Сторонами.

Статья 14. Под Основным договором в настоящих Правилах понимается упоминаемый в ст. 429 Гражданского кодекса Российской Федерации основной договор, заключаемый Сторонами после наступления сроков и условий, предусмотренных Договором о намерениях, в форме договора аренды с правом выкупа (в соответствии со ст. 624 Гражданского кодекса Российской Федерации), по которому Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду (во временное владение и пользование за плату) с правом выкупа Предмет аренды.

В соответствии со ст. 551, 609, 674 Гражданского кодекса Российской Федерации Основной договор, а впоследствии переход права собственности с Арендодателя на Арендатора подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Общий срок аренды по Основному договору составляет не более 240 (двести сорок) месяцев.

Статья 15. Предметом аренды в Основном договоре является конкретное индивидуально-определенное помещение, соответствующее критериям Заявки Арендатора по Договору о намерениях. Описание Предмета аренды по Основному договору производится при помощи следующих признаков:

15.1. тип помещения, к которому относится Предмет аренды (квартира, комната, жилой дом, нежилое помещение);

15.2. выкупная стоимость помещения, указываемая в рублях;

15.3. кадастровый номер помещения в государственном кадастре недвижимости;

15.4. отнесение помещения к сегменту первичного рынка жилья (совокупности сделок, совершаемых с вновь созданными объектами рынка) либо к сегменту вторичного рынка (совокупности сделок, совершаемые с уже созданными объектами, уже находящимися в эксплуатации);

15.5. номер этажа помещения, с точки зрения его расположения в многоквартирном доме;

15.6. общая площадь помещения, указанная в квадратных метрах;

15.7. жилая площадь помещения, указанная в квадратных метрах;

15.8. количество жилых комнат в помещении;

15.9. местоположение помещения (полный адрес);

15.10. вид права, на котором помещение принадлежит владельцу;

15.11. документы, на основании которых помещение принадлежит владельцу (правоустанавливающие и правоподтверждающие);

15.12. вещи-принадлежности к помещению (документы, ключи, вспомогательное оборудование и т. п.);

15.13. иные признаки Предмета аренды, указанные в документах-основаниях.

Статья 16. Если иного прямо не предусмотрено императивными нормами законодательства Российской Федерации, под арендой по договорам, заключенным в соответствии с настоящими Правилами, понимается наем помещения за плату. Под правом выкупа такого помещения понимается возможность приобретения в собственность Арендатора арендуемого помещения на согласованных сторонами условиях.

Статья 17. Договоры, заключаемые в рамках Программы (далее – «Договоры Программы»), могут быть заключены в форме присоединения сторон к условиям настоящих Правил (размещенных в свободном доступе в сети Интернет на сайте Арендодателя) и заключения договора в порядке ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, подписываемого сторонами на бумажном носителе, при этом Правила будут являться неотъемлемой частью договора; либо по соглашению сторон — в форме единого документа, подписанного обеими сторонами, — договора. Договор в соответствии с настоящими Правилами может быть также заключен в виде электронного документа путем обмена Сторонами подписанными экземплярами договора по электронной почте – с учетом особенностей, определенных действующим

законодательством Российской Федерации и в следующем порядке: Арендодатель подписывает экземпляр договора, и направляет скан подписанного экземпляра договора Арендатору на адрес электронной почты Арендатору; Арендатор, в свою очередь, распечатывает полученный скан подписанного Арендодателем договора, подписывает его со своей стороны, и направляет скан подписанного им экземпляра договора Арендодателю; датой заключения договора в таком случае будет являться дата получения Арендодателем подписанного Арендатором экземпляра договора.

Статья 18. В Договоре о намерениях указываются: 1) критерии предмета Аренды, включая стоимость согласно выбранному Пакету Программы; 2) сроки и условия заключения Основного договора; 3) размер и условия оплаты гарантийных платежей; 4) основания ответственности Сторон; 5) существенные условия Основного договора 6) иные условия по усмотрению сторон Договора о намерениях.

Статья 19. В Основном договоре указываются 1) индивидуально-определенный Предмет аренды, включая его выкупную стоимость; 2) основные права и обязанности Сторон; 3) размер и условия оплаты выкупных и арендных платежей; 4) основания ответственности Сторон; 5) иные условия по усмотрению сторон Основного договора.

§ 4. Предмет аренды

Статья 20. В соответствии с настоящими Правилами Предметом аренды является помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан или использования по назначению, отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства, в том числе:

20.1. квартира – структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также мест вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения хозяйственно-бытовых и иных нужд граждан, связанных с их проживанием в таком помещении;

20.2. жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании совокупно с земельным участком, на котором этот жилой дом расположен;

20.3. комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире;

20.4. иные жилые помещения и их части;

20.5. нежилое помещение – структурно обособленное помещение в здании (либо здании), предназначенное для использования в производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санитарных, коммунально-бытовых, административных и других (кроме постоянного проживания) целях.

Статья 21. Предмет аренды приобретает Арендодателем в личную собственность в сроки, соответствующие срокам заключения Основного договора, на основании заявки Арендатора, которая составляется по форме, указанной в Приложении к Договору о намерениях и подается после заключения Договора о намерениях.

Статья 22. Арендатор имеет право предложить в качестве Предмета аренды такой, стоимость которого отличается от размера стоимости, указанного в Договоре о намерениях в большую или меньшую сторону; в случае принятия Арендодателем предложенного Арендатором такого Предмета аренды стороны заключают соответствующее дополнительное соглашение к Договору о намерениях. В случае изменения стоимости Предмета аренды по инициативе Арендатора в большую сторону, для сохранения своего первоочередного права на заключение Основного договора,

Арендатор обязан до заключения Основного договора увеличить сумму страхового лимита по своему договору Накопительного страхования жизни на сумму увеличения стоимости Предмета аренды, а также исполнить иные обязательства в рамках условий Программы, закрепленных в настоящих Правилах.

§ 5. Гарантийные платежи по Договору о намерениях

Статья 23. Арендатор в счет обеспечения исполнения обязательств по Основному договору уплачивает Арендодателю гарантийные платежи в соответствии с Графиком гарантийных платежей, указанным в Приложении к Договору о намерениях. Гарантийные платежи перечисляются в безналичном порядке по реквизитам указанным в настоящем Договоре. При заключении Основного договора аренды с правом выкупа, внесенные к этому моменту гарантийные платежи, засчитываются в сумму выкупных платежей Предмета аренды.

Статья 24. Размер гарантийных платежей может быть изменен по соглашению сторон.

§ 6. Сроки и условия заключения Основного договора

Статья 25. После заключения Договора о намерениях в отношении Предмета аренды:

25.1. не являющегося жилым домом или нежилым помещением, Стороны обязуются заключить Основной договор в течение 1 (одного) года с момента, когда Арендатор оплатит Арендодателю гарантийными платежами денежную сумму, составляющую не менее 30 % (тридцати процентов) стоимости Предмета аренды, соответствующей выбранному Арендатором Пакету Программы;

25.2. являющегося жилым домом или нежилым помещением, Стороны обязуются заключить Основной договор в течение 1 (одного) года с момента, когда Арендатор оплатит Арендодателю гарантийными платежами денежную сумму, составляющую не менее 50 % (пятидесяти процентов) стоимости Предмета аренды, соответствующей выбранному Арендатором Пакету Программы.

Статья 26. Общий срок действия Договора о намерениях составляет 10 (десять) лет.

В случае оплаты Арендатором Арендодателю за указанный в настоящей статье срок действия Договора о намерениях гарантийными платежами меньшей денежной суммы, нежели это указано в п. 25.1 для Предмета аренды, не являющегося жилым домом или нежилым помещением и в п. 25.2 для Предмета аренды, являющегося жилым домом или не жилым помещением, Основной договор сторонами не заключается, а Договор прекращает свое действие. При этом, внесенные гарантийные платежи подлежат возврату от Арендодателя Арендатору в течение 30 (тридцать) рабочих дней с момента истечения срока Договора о намерениях.

Статья 27. Программа предусматривает также сокращенные сроки заключения Основного договора после заключения Договора о намерениях:

27.1. в отношении Предмета аренды, не являющегося жилым домом или нежилым помещением, в случае оплаты Арендатором Арендодателю гарантийными платежами денежной суммы, составляющей не менее 50 % (пятидесяти процентов) стоимости Предмета аренды, соответствующей выбранному Арендатором Пакету Программы, Основной договор должен быть заключен Сторонами в течение 6 (шести) месяцев с момента внесения соответствующей денежной суммы (но не позднее сроков заключения Основного договора, исчисляемых по правилам п. 25.1 Правил); при этом, ориентировочный минимальный размер суммы договора НСЖ (страхового лимита)

Арендатора, предусмотренный ст. 8 Правил, необходимый для заключения Договоров Программы, снижается на 50 % (пятьдесят процентов) (по письменной просьбе Арендатора).

27.2. в отношении Предмета аренды, являющегося жилым домом или нежилым помещением, в случае оплаты Арендатором Арендодателю гарантийными платежами денежной суммы, составляющей не менее 70 % (семидесяти процентов) стоимости Предмета аренды, соответствующей выбранному Арендатором Пакету Программы, Основной договор должен быть заключен Сторонами в течение 6 (шести) месяцев с момента внесения соответствующей денежной суммы (но не позднее сроков заключения Основного договора, исчисляемых по правилам п. 25.1 Правил); при этом, ориентировочный минимальный размер суммы договора НСЖ (страхового лимита) Арендатора, предусмотренный ст. 8 Правил, необходимый для заключения Договоров Программы, снижается на 50 % (пятьдесят процентов) (по письменной просьбе Арендатора).

§ 7. Расчеты по Основному договору

Статья 28. В рамках Программы Арендодатель устанавливает ставку арендной платы в размере 3 % (трех процентов) от полной стоимости Предмета аренды за 1 (один) год пользования Предметом аренды.

Статья 29. С момента заключения Основного договора и передачи Арендодателем Арендатору Предмета аренды, Арендатор оплачивает Арендодателю в размере и сроки, предусмотренные Графиком арендных платежей, являющимся приложением к Основному договору, за Пользование Предметом аренды арендную плату на расчетный счет Арендодателя, реквизиты которого указываются в Основном договоре.

Статья 30. С момента уплаты Арендатором всей выкупной стоимости Предмета аренды обязательство Арендатора по внесению арендных платежей прекращается.

Статья 31. В рамках настоящей Программы стороны предусматривают право выкупа для Арендатора предмета Аренды, реализуемое им в ходе исполнения длящейся обязанности по оплате выкупных платежей в течение срока действия Основного договора.

Статья 32. Выкупная стоимость Предмета аренды определяется Сторонами на основании отчета либо справки независимого оценщика об определении рыночной стоимости Предмета аренды на момент заключения Основного договора (является приложением к Основному договору).

Статья 33. С момента заключения Основного договора и передачи Арендодателем Арендатору Предмета аренды, Арендатор оплачивает Арендодателю в размере и сроки, предусмотренные Графиком выкупных платежей, являющимся приложением к Основному договору, выкупные платежи в размере и в сроки на расчетный счет Арендодателя, реквизиты которого указываются в Основном договоре.

Статья 34. При формировании Графика выкупных платежей учитывается размер оплаченных гарантийных платежей, внесенный Арендатором по Договору о намерениях.

Статья 35. Арендатор может реализовать свое право на выкуп Предмета аренды досрочно или частично досрочно, оплачивая выкупные платежи в большем, нежели это указано в графике выкупных платежей, размере; однако в ситуации частично досрочного выкупа Предмета аренды, размер и сроки выкупных платежей остаются прежними вплоть до момента полного выкупа Арендатором Предмета аренды.

Статья 36. Арендатор имеет право при полном досрочном выкупе Предмета аренды использовать средства материнского (семейного) капитала, субсидий и/или военного сертификата, с указанием порядка расчетов в заключаемом между Сторонами дополнительном соглашении к Основному договору. Средства материнского капитала, субсидий и/или целевого счета владельца военного сертификата перечисляются ответственным органом (Пенсионным Фондом РФ, Министерством обороны РФ и т. п.) в

счет оплаты приобретаемого Арендатором Предмета аренды на расчетный счет Арендодателя в установленном законом порядке. С момента уплаты Арендатором всей выкупной стоимости Предмета аренды обязательство Арендатора по внесению арендных платежей прекращается.

Статья 37. Арендатор оплачивает ежемесячно предприятию, осуществляющему управление жилым или нежилым фондом, к которому относится Предмет аренды, услуги по содержанию и эксплуатации дома, его инженерных сетей и придомовой территории в размере фактической стоимости затрат, а также коммунальные и прочие услуги в сроки, предусмотренные соответствующим договором управления многоквартирным домом (зданием), на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление жилым или нежилым фондом. В назначении платежа, указанного в квитанции на оплату коммунальных услуг, Арендатор обязан указывать, что оплата производится за Арендодателя, указав его наименование.

Статья 38. Размер арендных и выкупных платежей может быть изменен по соглашению Сторон.

Статья 39. Оплаченные по Основному договору арендные платежи, платежи во исполнение обязанностей Арендатора по оплате налогов и сборов, страховых договоров, являются платой за возможность владеть и пользоваться Предметом аренды. Обязанности по их оплате Арендатор обязан исполнять вне зависимости от факта и времени длительности фактического пребывания в помещении, являющимся Предметом аренды.

Статья 40. В случае просрочки оплаты платежей по Основному договору Арендатор по требованию Арендодателя, направляемому в порядке, установленном настоящими Правилами, обязан незамедлительно произвести оплату соответствующего платежа (или его недостающей части). При неуплате суммы платежа (его части) в срок, определенный Основным договором, и (или) в течение 30 (тридцати) рабочих дней с даты предъявления требования об оплате платежа (его части), Арендодатель имеет право расторгнуть Основной договор в одностороннем порядке.

Статья 41. Все платежи по договорам Программы уплачиваются в соответствии с действующим законодательством наличными деньгами или путем безналичных расчетов в размере, порядке и сроки в соответствии с условиями договоров.

Статья 42. При оплате платежей в безналичной форме Арендатор обязан в платежном поручении сослаться на номер договора, по которому осуществляется оплата платежа, и на номер и дату счета (если оплата осуществляется на основании выставленного Арендодателем счета). Платеж считается оплаченным в момент зачисления денег на расчетный счет Арендодателя. При оплате платежа наличными деньгами платеж считается оплаченным с момента внесения денег в кассу Арендодателя (по бланку строгой отчетности его уполномоченному Арендодателю).

Статья 43. У Арендатора, в части выполнившего свои обязанности по оплате выкупных платежей, не появляется право на признание права собственности на часть или долю Предмета аренды вне зависимости от размера части внесенных выкупных платежей. Право на выкуп Предмета аренды реализуется согласно Программе только при условии оплаты всей выкупной стоимости.

РАЗДЕЛ II. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ, ИСПОЛНЕНИЯ И ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА О НАМЕРЕНИЯХ И ОСНОВНОГО ДОГОВОРА

§ 8. Заключение Договоров Программы

Статья 44. Договор о намерениях может быть заключен в форме присоединения сторон к условиям настоящих Правил (размещенных в свободном доступе в сети Интернет на сайте Арендодателя) и заключения договора в порядке

ст. 428 Гражданского кодекса Российской Федерации, подписываемого сторонами на бумажном носителе, при этом Правила будут являться неотъемлемой частью договора; либо по соглашению сторон — в форме единого документа, подписанного обеими сторонами, — Договора о намерениях. Договор в этих случаях составляется в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, второй у – Арендодателя.

Договор о намерениях в соответствии с настоящими Правилам может быть также заключен в виде электронного документа путем обмена сторонами подписанными экземплярами договора по электронной почте – с учетом особенностей, определенных действующим законодательством Российской Федерации и в следующем порядке: Арендодатель подписывает экземпляр договора, и направляет скан подписанного экземпляра договора Арендатору на адрес электронной почты Арендатора; Арендатор, в свою очередь, распечатывает полученный скан подписанного Арендодателем договора, подписывает его со своей стороны, и направляет скан подписанного им экземпляра договора Арендодателя; датой заключения договора в таком случае будет являться дата получения Арендодателем подписанного Арендатором экземпляра договора и всех приложений к нему.

Официальный сайт Арендодателя также может использоваться в качестве информационной системы, обеспечивающей обмен информацией в электронной форме между Арендатором и Арендодателем, являющимся оператором этой информационной системы.

Статья 45. Основной договор заключается в форме единого документа, подписанного обеими сторонами, — Основного договора, поскольку Основной договор в соответствии со ст. 551, 609, 674 Гражданского кодекса Российской Федерации, а – при реализации Арендатором права выкупа – впоследствии переход права собственности с Арендодателя на Арендатора подлежит государственной регистрации в порядке, предусмотренном действующим законодательством. Основной договор составляется в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится у Арендатора, второй у – Арендодателя, третий – для предоставления в регистрирующие государственные органы.

Статья 46. Договоры Программы в случае наличия множественности лиц на стороне Арендатора составляются в таком количестве, чтобы у каждого из лиц на стороне Арендатора был свой оригинальный экземпляр договора.

Статья 47. Если иное не предусмотрено договором между сторонами, Арендатор для заключения Договора Программы должен предоставить Арендодателю сведения и документы, указанные в ст. 9, 10 настоящих Правил.

Статья 48. При заключении Договора Программы в виде электронного документа Арендатор предоставляет копии документов в электронном виде (в том числе в виде электронных файлов в формате, указанном Арендодателем (pdf, jpg и т. д.)) на основании запроса Арендодателя, изложенного в установленном настоящими Правилами порядке, в том числе в виде условия заключения Договора Программы с Арендатором и (или) анкеты на сайте Арендодателя. Документы (их копии) должны быть предоставлены исключительно на русском языке либо с заверенным нотариально переводом на русский язык, за исключением документов, признаваемых действительными на территории Российской Федерации без перевода на русский язык. По решению Арендодателя перечень документов/информации, приведенный в ст. 9, 10 Правил, может быть сокращен. Арендодатель вправе запрашивать также иные сведения, необходимые для заключения Договора Программы.

Статья 49. При заключении Договора о намерениях Арендодатель обязан ознакомить Арендатора с текстом настоящих Правил и с информацией о месте их общедоступного размещения, о чем делается запись в Договоре о намерениях. При заключении Договора о намерениях в форме единого документа, подписанного сторонами

(ст. 43 настоящих Правил), а также при заключении Основного договора необходимость приложения к ним настоящих Правил определяется соглашением сторон.

Статья 50. Заключая Договоры Программы на основании настоящих Правил, Арендатор подтверждает свое согласие с тем, что Арендодатель может в течение всего срока действия договора и последующие 100 (сто) лет с момента прекращения действия договора осуществлять обработку указанных в нем персональных данных физических лиц. Под обработкой персональных данных в настоящих Правилах понимаются все действия (операции) с персональными данными, включая сбор, систематизацию, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), использование, распространение (в том числе передачу третьим лицам, в том числе, не являющимся компаниями, реализующими жилищные программы, а также программы по приобретению нежилой недвижимости, а также их агентам и иным уполномоченным лицам, в частности при привлечении Арендодателем третьих лиц в целях реализации Программы в соответствии с условиями Правил и договоров (партнеров Арендодателя) с предоставлением права на обработку передаваемых персональных данных без получения дополнительного согласия), обезличивание, блокирование, уничтожение персональных данных в соответствии с целями обработки. Заключая Договор Программы на основании настоящих Правил, Арендатор также подтверждает согласие на информирование о других продуктах и услугах, на получение рассылок, направленных на повышение уровня клиентоориентированности и лояльности, включая проведение исследований (опросов) в области сервисных услуг и их качества, предоставляемых Арендодателем и/или партнерами Арендодателя, а также об условиях продления правоотношений с Арендодателем. В том числе Арендатор в случае направления электронной заявки через сайт и (или) электронную почту Арендодателя дает свое согласие на открытие доступа к своим персональным данным (публикацию) путем ввода идентифицирующих Арендодателя данных при регистрации в соответствующем разделе сайта Арендодателя (в том числе с использованием специализированного программного обеспечения, предоставленного Арендодателем). Заключая Договор Программы на основании настоящих Правил, Арендатор подтверждает предоставление Арендодателю права передавать персональные данные и данные о наличии других договоров, необходимые для расчета сумм платежей или иных целей, связанных с заключением или исполнением Договоров Программы, ставшие ему известными в связи с заключением и исполнением Договоров Программы, третьим лицам, с которыми у Арендодателя заключены соответствующие договоры, обеспечивающие надежное хранение и предотвращение незаконного разглашения (конфиденциальность) персональных данных, включая третьих лиц, проводящих работу по передаче информации в информационную систему Арендодателя. Арендодатель вправе с соблюдением требований, предусмотренных действующим законодательством, осуществлять сбор и обработку иных сведений, необходимых для заключения Договора Программы, включая специальные категории персональных данных, в том числе содержащихся в общедоступных источниках. Арендодатель обязуется обеспечивать сохранность и неразглашение персональных данных Арендатора в целях иных, нежели предусмотрены настоящей статьей. Согласие на обработку персональных данных подписывается Арендатором и является неотъемлемой частью Договора о намерениях. Оно может быть отозвано субъектом персональных данных полностью или в части информирования о других продуктах и услугах путем направления письменного заявления Арендодателю способом, позволяющим достоверно установить дату получения данного заявления Арендодателем. В случае полного отзыва субъектом персональных данных своего

согласия на обработку персональных данных, действие Договора Программы в отношении такого лица прекращается, а в случае отзыва такого согласия субъектом персональных данных, являющимся Арендатором, действие Договора Программы прекращается полностью, за исключением случаев, когда согласно законодательству Российской Федерации получение согласия субъекта персональных данных на их обработку не требуется. При этом действие Договора Программы прекращается досрочно с даты получения Арендодателем соответствующего заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. После прекращения действия Договора Программы (в том числе, при его расторжении), а также в случае отзыва субъектом персональных данных согласия на обработку своих персональных данных, Арендодатель обязуется уничтожить такие персональные данные в срок, не превышающий 100 (ста) лет с момента прекращения действия Договора Программы либо с момента получения Арендодателем заявления об отзыве согласия на обработку персональных данных. Договором Программы могут быть определены иные (уточненные) условия обработки персональных данных, не противоречащие законодательству Российской Федерации.

Статья 51. В период действия Договора Программы Арендатор обязан незамедлительно, но в любом случае в течение не более 3 (трех) рабочих дней с момента, как ему стало известно, письменно уведомлять Арендодателя об изменении сведений, указанных им при заключении Договора о намерениях.

Статья 52. Арендодатель, узнавший в период действия Договора Программы об изменении сведений, сообщенных Арендатором при заключении Договора Программы, вправе потребовать изменения условий Договора Программы или уплаты дополнительной суммы платежей соразмерно увеличению объема затрат Арендодателя в связи с исполнением Договора Программы в изменившихся факторах. Если Арендатор возражает против изменения условий Договора Программы или доплаты платежей, Арендодатель вправе в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации потребовать расторжения Договора Программы.

Статья 53. Договор о намерениях вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует до даты заключения Основного договора согласно порядку участия в Программе, но не более 10 (десять) лет в случае не заключения Основного договора. Основной Договор вступает в силу с момента его подписания обеими сторонами и действует в течение 240 (двести сорок) месяцев, но в любом случае, продолжает действовать до полного исполнения сторонами своих обязательств.

Статья 54. Окончание срока действия Договора Программы в соответствии со ст. 425 Гражданского кодекса Российской Федерации не влечет прекращение обязательств сторон по Договору и не освобождает стороны от ответственности за его нарушение.

Статья 55. Все изменения и дополнения к Договору Программы оформляются путем подписания Сторонами дополнительного соглашения. Вносимые дополнения и изменения рассматриваются Сторонами в месячный срок и оформляются дополнительным соглашением.

§ 9. Прекращение Договоров Программы

Статья 56. Стороны вправе досрочно расторгнуть Договор программы по взаимному соглашению.

Статья 57. Арендатор вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору о намерениях и расторгнуть его в одностороннем порядке, письменно уведомив об этом Арендодателя не менее чем за 30 (тридцать) рабочих дней, при условии оплаты Арендодателю фактически понесенных им расходов на исполнение обязательств по Договору о намерениях. Оплаченные гарантийные платежи, при этом, Арендодатель возвращает Арендатору в течение 30 (тридцать) рабочих дней.

Статья 58. Арендодатель не вправе отказаться от исполнения обязательств по Договору о намерениях в одностороннем порядке, кроме случаев, предусмотренных Правилами и/или Договором.

Статья 59. Основной Договор может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя:

59.1. при использовании Предмета аренды (в целом или части его) в нарушение условий Основного договора;

59.2. если Арендатор умышленно или по неосторожности причиняет вред арендуемому помещению;

59.3. если Арендатор не производит ремонтов, предусмотренных Основным договором;

59.4. если Арендатор нарушает сроки внесения арендных и выкупных платежей, указанных в Основном договоре более чем на 30 (тридцать) рабочих дней подряд;

59.5. если Арендатор систематически нарушает обязательства по Основному договору;

59.6. если Арендатор не исполняет обязанность по страхованию Предмета аренды, гражданской ответственности и оплате налога на имущество, предусмотренные Основным договором.

Статья 60. В случаях расторжения Основного договора, указанных в ст. 59 Правил, Арендодатель направляет Арендатору уведомление о расторжении Основного договора. Основной договор считается расторгнутым по истечении 7 (семи) рабочих дней со дня направления такого уведомления.

Статья 61. В случаях расторжения Основного договора, указанных в ст. 59 Правил, арендная плата и выкупные платежи, уплаченные и зачтенные во исполнение Основного договора, Арендатору не возвращаются.

Статья 62. Основной договор может быть расторгнут по требованию Арендатора, в случаях:

62.1. если Арендодатель не предоставляет Предмет аренды в пользование Арендатору либо создает препятствия пользованию этим Предметом аренды в соответствии с условиями Основного договора или назначением Предмета аренды;

62.2. переданный Арендатору Предмет аренды имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Основного договора, не были заранее известны Арендатору и не должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Предмета аренды или проверки его исправности при заключении Основного договора;

62.3. если Предмет аренды, в силу обстоятельств, за которые Арендатор не отвечает, окажется в состоянии, не пригодном для использования;

Статья 63. В случаях расторжения Основного договора, указанных в ст. 62 Правил выкупные платежи, уплаченные и зачтенные во исполнение Основного договора возвращаются Арендодателем Арендатору в полном объеме; арендные платежи возврату не подлежат.

Статья 64. В случае расторжения в одностороннем порядке Договора по желанию Арендатора не в случаях, указанных в ст. 62 Правил, уплаченная им и зачтенная во исполнение Основного договора сумма выкупной стоимости подлежит возврату в размере 40% (сорок процентов) от общей суммы внесенных Арендатором выкупных платежей, начиная с третьего года действия Основного договора; ранее начала третьего года действия Основного договора выкупные платежи не возвращаются.

Статья 65. При досрочном расторжении Основного Договора, Арендатор обязан освободить Предмет аренды (в том числе, и от своего имущества) в течение

5 (пяти) рабочих дней, а равно уведомить регистрационные органы о прекращении временной регистрации Арендатора и членов его семьи в Предмете аренды.

Статья 66. В случае, если Арендатор не выполнил обязанность, предусмотренную ст. 65 Правил, Арендодатель вправе обратиться в суд с требованием о принудительном выселении, а равно признании утратившим право пользования Предметом аренды, прекращении временной регистрации Арендатора и членов его семьи по месту жительства. При этом за время проживания, пользования (а равно временной регистрации по месту жительства Арендатора и/или члена его семьи), в период после наступления обязанности освободить Предмет аренды, Арендатор обязан уплачивать арендные платежи в размере, составляющем произведение месячной арендной платы, предусмотренной Графиком арендных платежей, на коэффициент 3 (три).

Статья 67. Арендатор, выполнивший принятые на себя по Основному договору обязательства, имеет право в соответствии с действующим законодательством на оформление перехода права собственности на Предмет аренды на имя Арендатора.

Статья 68. Об информации по Договору Программы, а также о расторжении или приостановке Договора Программы Арендодатель информирует Арендатора посредством любого из способов (почты, курьером, личное получение информации Арендатором, по телефону, в смс-сообщении, push-сообщении, электронным письмом), в порядке, установленном настоящими Правилами.

Договор Программы прекращает свое действие в случаях: 1) истечения срока, на который был заключен договор; 2) исполнения сторонами обязательства; 3) письменного отказа Арендатора от исполнения договора; 4) расторжения договора по соглашению между Арендатором и Арендодателем; 5) расторжения договора по инициативе Арендодателя в соответствии с настоящими Правилами и (или) условиями договора; 6) полного отзыва субъектом персональных данных, являющимся Арендатором, согласия на обработку персональных данных в соответствии со ст. 50 Правил (за исключением случаев, когда согласно законодательству Российской Федерации для исполнения соглашения об оказании юридической помощи согласие субъекта персональных данных не требуется). При этом полный отзыв такого согласия считается отказом от договора; 7) прекращения договора в иных случаях, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами и (или) Договором Программы.

В случае прекращения Договора Программы по основанию, предусмотренному п. 2 настоящей статьи, Договор о намерениях считается прекращенным с даты заключения Основного договора, Основной договор – с момента перехода права собственности на Предмет аренды на имя Арендатора;

В случае прекращения Договора Программы по основаниям, предусмотренным п. 3, 6 настоящей статьи, договор считается прекращенным с даты подачи Арендатором соответствующего заявления, если более поздний срок прекращения договора не указан в заявлении Арендатора.

В случае расторжения Договора Программы по основанию, предусмотренному п. 4 настоящей статьи, договор считается расторгнутым с даты подписания сторонами соглашения, если иного не установлено договором.

В случае расторжения Договора Программы по основанию, предусмотренному п. 5 настоящей статьи, договор считается расторгнутым с даты, указанной в направляемом в установленном Правилами порядке уведомлении Арендодателя, а в случае расторжения договора в связи с неуплатой платежа (его части) — с даты, установленной для оплаты платежа (соответствующей его части), либо иной более поздней даты, указанной в письменном уведомлении Арендодателя.

Статья 69. Подтверждением окончания исполнения Арендодателем обязанностей по Договорам Программы, предусмотренных договорами, являются:

69.1 акты соответствующих государственных органов, которыми принимается в отношении Арендатора, решение, являющееся окончательным на данной стадии арендных отношений и (или)

69.2 документы, подготовленные Арендодателем, и сведения, им полученные и (или)

69.3 направленные в соответствующие инстанции любым способом (почтой, курьером, личное получение Арендатором, по телефону, в смс-сообщении, push-сообщении, электронным письмом) подготовленные Арендодателем документы и сведения, и (или)

69.4 направленные Арендатору любым способом (почтой, курьером, личное получение Арендатором, по телефону, в смс-сообщении, push-сообщении, электронным письмом) подготовленные Арендодателем документы и сведения и (или)

69.5 факты посещений Арендодателем соответствующих государственных органов и (или)

69.6 составление Акт-а (-ов) об исполнении обязанности по Договору Программы.

Надлежащим и достаточным подтверждением окончания исполнения Арендодателем своих обязанностей, предусмотренных Договором Программы, является наличие хотя бы одного вида подтверждения из указанных в настоящей Статье.

В случае, если Арендодатель составил Акт- (ы) об исполнении обязанности по Договору Программы, а Арендатор не подписал его (их), не предоставив Арендодателю письменные мотивы отказа от подписания, обязанности Арендодателя, указанные в соответствующем Акт-е (ах), считаются выполненными и принятыми без замечаний Арендатором.

РАЗДЕЛ III. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ОСНОВНОМУ ДОГОВОРУ

§ 10. Применяемые нормативно-правовые предписания

Статья 70. Вступая в арендные правоотношения, Стороны пользуются правами и несут обязанности, предусмотренные Договором Программы, настоящими Правилами, Гражданским Кодексом Российской Федерации.

Статья 71. Права и обязанности сторон Основного договора в обязательном порядке фиксируются в качестве существенных условий Основного договора при заключении Договора о намерениях.

§ 11. Права и обязанности Арендатора

Статья 72. Арендатор имеет право:

72.1. оплатить полную выкупную стоимость Предмета аренды как до наступления срока внесения первого платежа в счет выкупа, так и до окончания срока действия Основного договора;

72.2. потребовать от Арендодателя предоставления Предмета аренды после заключения Основного договора;

72.3. в случае надлежащего исполнения своих обязательств по Договору, по истечении срока Основного договора оформить помещение в собственность в соответствии с действующим законодательством РФ и Основным договором;

72.4. в случае если Арендодатель отказал Арендатору по истечении срока Основного договора в подготовке документов, необходимых для оформления и

регистрации права собственности на Предмет аренды, потребовать в суде признания за ним права собственности на Предмет аренды в соответствии с заключенным Основным Договором и возмещения убытков, причиненных таким отказом;

72.5. по письменному согласованию с Арендодателем произвести замену участника Программы путем перевода прав Арендатора на третье лицо (при этом, все расходы, связанные с этими операциями, несёт Арендатор);

72.6. с письменного согласия Арендодателя, сдавать Предмет аренды в субаренду третьим лицам на срок до 1 (одного) года.

Статья 73. Арендатор обязан:

73.1. перед заключением Основного договора предложить Арендодателю в качестве предмета Основного договора Предмет аренды, рыночная цена которого соответствует цене реализации Предмета аренды продавцом Предмета аренды Арендодателю;

73.2. использовать Предмет аренды по назначению, определяемому правоподтверждающими и правоустанавливающими документами;

73.3. содержать Предмет аренды в технически исправном и надлежащем санитарном состоянии;

73.4. не производить перепланировок и переоборудования без письменного разрешения Арендодателя;

73.5. своевременно производить за свой счет текущий ремонт Предмета аренды;

73.6. своевременно производить за свой счет капитальный ремонт Предмета аренды;

73.7. обеспечивать Арендодателю и организациям, осуществляющим ремонт и эксплуатацию жилого дома или иного объекта недвижимости, контроль за содержанием и сохранностью жилого или нежилого фонда, беспрепятственный доступ в Предмет аренды для осмотра его технического состояния;

73.8. в случае освобождения Арендатором Предмета аренды до истечения срока Основного договора оплатить Арендодателю стоимость не произведенного им и входящего в его обязанности ремонта помещений, относящихся к Предмету аренды, или произвести его за свой счет, а также оплатить задолженность по всем дополнительным обязательствам, о которых он был извещен заранее;

73.9. сдать (вернуть) Предмет аренды в исправном состоянии, соответствующем состоянию Предмета аренды на момент сдачи его Арендатору;

73.10. возмещать убытки, причиненные Арендодателю в процессе эксплуатации Предмета аренды;

73.11. в установленные Основным договором сроки вносить арендную плату и платежи в счет выкупа Предмета аренды;

73.12. своевременно вносить платежи за коммунальные и прочие услуги на расчетный счет предприятия, осуществляющего управление жилым или нежилым фондом, а также принимать долевое участие в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории;

73.13. при досрочном прекращении Основного договора передать Арендодателю Предмет аренды;

73.14. безвозмездно передать Арендодателю улучшения Предмета аренды, являющиеся неотделимыми без вреда для конструкций помещения, если эти изменения произведены в нарушение порядка производства этих улучшений, установленных Основным договором;

73.15. с момента заключения Основного договора ежегодно оплачивать налог на имущество (исполнять налоговую обязанность Арендодателя в связи с наличием у него на праве собственности Предмета аренды) в порядке, предусмотренном Основным договором;

73.16. с момента заключения Основного договора ежегодно страховать Предмет аренды в порядке, предусмотренном Основным договором;

73.17. в случае если это предусмотрено Основным договором, с момента заключения Основного договора ежегодно страховать ответственность квартиросъемщика перед третьими лицами на сумму не менее 30% (тридцать процентов) от фактической стоимости Предмета аренды в порядке, предусмотренном Основным договором;

73.18. на момент заключения Основного договора, и в дальнейшем ежегодно, Арендатор обязан быть застрахован от несчастного случая по договору Накопительного страхования жизни (НСЖ) и иметь медицинскую страховую защиту (кроме случаев невозможности заключения такого договора в соответствии с условиями страховой компании) от критических заболеваний (онкология, сердечнососудистые заболевания, пересадка органов и костного мозга) на сумму страхового лимита не менее стоимости Предмета аренды (выгодоприобретатель определяется на усмотрение Арендатора);

73.19. в предусмотренном Правилами порядке уведомить Арендодателя о расторжении договора НСЖ, предусмотренного порядком участия в Программе.

§ 12. Права и обязанности Арендодателя

Статья 74. Арендодатель вправе:

74.1. отказаться от заключения Основного договора по причине несоответствия рыночной цены испрашиваемого Арендатором Предмета аренды цене реализации, предлагаемой продавцом Предмета аренды Арендодателю;

74.2. не отвечать за недостатки Предмета аренды, сданного по Основному договору, которые были им оговорены при заключении Основного договора или были заранее известны Арендатору, либо должны были быть обнаружены Арендатором во время осмотра Предмета аренды при заключении Основного договора или передаче Предмета аренды;

74.3. при досрочном расторжении Основного договора Арендатором потребовать от Арендатора внесения неоплаченной арендной платы, а также возмещения убытков, причиненных Арендодателю досрочным прекращением Основного договора.

Статья 75. Арендодатель обязан:

75.1. предоставить Предмет аренды Арендатору в сроки, указанные в Основном договоре;

75.2. по истечении срока аренды и внесения Арендатором полной выкупной стоимости за Предмет аренды подготовить необходимую документацию для оформления и регистрации перехода права собственности на него в установленном порядке к Арендатору;

75.3. в случае необходимости заключить договор с предприятием, осуществляющим управление жилым или нежилым фондом, на оплату коммунальных и прочих услуг, а также по долевого участию в расходах, связанных с содержанием дома и придомовой территории до момента передачи Предмета аренды Арендатору;

75.4. не использовать Предмет аренды в качестве предмета залога, не отчуждать его и не сдавать в аренду третьим лицам;

75.5. по просьбе Арендатора выдать согласие на вселение Арендатора и/или членов его семьи для временной регистрации по месту жительства в Предмете аренды Арендатора и/или членов его семьи.

РАЗДЕЛ IV. СТРАХОВАНИЕ ПРЕДМЕТА АРЕНДЫ И НАЛОГ НА ИМУЩЕСТВО

§ 13. Страхование Предмета аренды

Статья 76. В момент заключения Основного договора и, в дальнейшем ежегодно, до завершения всех своих обязательств Арендатор обязан безусловно страховать риск утраты Предмета аренды и причинения ущерба Предмету аренды на полную стоимость, которая будет определяться по соглашению сторон. В качестве выгодоприобретателя при страховании указывается Арендодатель.

Статья 77. В случае если это указано в Основном договоре, в момент заключения Основного договора и, в дальнейшем ежегодно, до завершения всех своих обязательств Арендатор обязан безусловно страховать свою гражданскую ответственность перед третьими лицами при эксплуатации жилого или нежилого помещения.

Статья 78. Размер страхового покрытия при страховании по п. ст. 76, 77 Правил, а соответственно и страховая премия, уплачиваемая страховщику, зависит от расположения помещения в доме и рассчитывается при заключении Основного договора. Сумма страхового покрытия может изменяться в течение срока действия Основного договора в большую сторону, но не более чем на процент инфляции. Страховая компания, страхующая вышеуказанные риски, определяется Арендатором самостоятельно.

Статья 79. Арендатор обязан возобновлять договор страхования Предмета аренды и предусмотренный Основным договором договор страхования гражданской ответственности в течение всего срока действия Основного договора не позднее 3-х рабочих дней до окончания действующего договора страхования и в этот же срок представлять Арендодателю документы, подтверждающие страхование Предмета аренды и ответственности Арендатора.

Статья 80. При нарушении Арендатором предусмотренных ст. 76,77 Правил обязанностей, Арендодатель по своему выбору вправе либо расторгнуть Договор без возврата уплаченных по нему арендных и выкупных платежей либо самостоятельно застраховать Предмет аренды (оплатить страховые взносы по действующему договору страхования); указанные расходы Арендодателя Арендатор обязан возместить в срок не более 5 (пяти) дней с момента выставления счета с подтверждающими документами; Арендатор обязан уплатить Арендодателю неустойку в размере 0,1% (ноль целых одна десятая процента) от суммы страховой премии за каждый день просрочки с даты оплаты страховой премии Арендодателем до даты полной оплаты счета Арендатором; в случае невыполнения данного обязательства, Арендатор обязан уплатить Арендодателю штраф в размере стоимости страховой премии, а также возместить все убытки, возникшие в связи с наступлением страхового случая.

§ 14. Налог на имущество

Статья 81. С момента заключения Основного договора на Арендатора ложится обязанность оплачивать налог на имущество, начисляемый на Предмет аренды. Арендатор обязан оплатить налог на имущество начисляемый на Предмет аренды на основании счёта от Арендодателя в течение месяца с момента выставления данного требования. В случае невыполнения данного обязательства, Арендодатель имеет право удержать сумму налога из текущих арендных платежей Арендатора.

РАЗДЕЛ V. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

§ 15. Ответственность сторон по Договорам Программы

Статья 82. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, предусмотренных Договором Программы, Стороны несут ответственность в соответствии с настоящим Договором и действующим законодательством РФ.

Статья 83. Начисление пени, установленных настоящими Правилами, не освобождает Стороны от выполнения лежащих на них обязательств и устранения нарушений.

Статья 84. В случае заключения Договора Программы с множественностью лиц на стороне Арендатора, все права, обязанности и ответственность по договору, лежащие на Арендаторе, лица, находящиеся на его стороне, имеют и несут в солидарном порядке; вместе с тем, при реализации права Арендатора на выкуп Предмета аренды по Основному договору оформление Предмета аренды в собственность Арендатора в результате перехода права собственности с Арендодателя на Арендатора происходит в равных долях на каждого из лиц, находящихся на стороне Арендатора.

Статья 85. Содержание статей 395 (Ответственность за неисполнение денежного обязательства), 429 (Предварительный договор), 131 (Государственная регистрация недвижимости), 167 (Общие положения о последствиях недействительности сделки), 209 (Содержание права собственности), 218 (Основания приобретения права собственности), 223 (Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору), 292 (Права членов семьи собственников жилого помещения), 491 (Сохранение права собственности за продавцом), 558 (Особенности продажи жилых помещений) Гражданского кодекса Российской Федерации, права и обязанности, смысл, значение, а также последствия Договоров Программы Сторонам известны и понятны, о чем они дополнительно указывают в Основном договоре.

Статья 86. Тексты Договоров Программы зачитывается обеими Сторонами вслух, и они при заключении договоров письменно подтверждают, что они обладают достаточным уровнем юридических, экономических и бытовых знаний для одинакового и правильного толкования условий договоров для соответствия их воли выраженному волеизъявлению.

Статья 87. Заключая Договор Программы, Стороны заявляют и подтверждают, что находятся в здравом уме и твердой памяти, действуют добровольно, на обоюдно выгодных условиях, без какого-либо принуждения со стороны третьих лиц, не заблуждаясь относительно предмета Договора Программы, понимая суть, значение и правовые последствия заключаемого договора. Стороны дополнительно заверяют друг друга, что не лишены (и не лишались) и не ограничены (и не ограничивались) в дееспособности, не состоят под опекой и попечительством, не страдают заболеваниями, препятствующими осознать суть и последствия Договора Программы, а также отсутствуют обстоятельства, вынуждающие их заключить Договор Программы на крайне невыгодных для себя условиях, что ни они, ни их уполномоченные представителя не состоят на учете в психоневрологическом и/или наркологическом диспансере, что они не являются банкротами, и что в отношении них не возбуждена процедура банкротства, и они гарантируют, что в течение срока действия Договора Программы основания к возбуждению такой процедуры не появятся.

§ 16. Ответственность Арендатора

Статья 88. В случае нарушения Арендатором сроков уплаты гарантийных платежей, указанных в Графике гарантийных платежей (Приложение к Договору о намерениях), на сумму гарантийных платежей начисляются пени в размере 1% (один процент) от суммы задолженности, но не более 300% (триста процентов) от общей суммы гарантийных платежей. При этом, оплата гарантийных платежей не освобождает Арендатора от возникшей обязанности по оплате неустойки, если такая обязанность возникла.

Статья 89. В случае нарушения Арендатором сроков оплаты арендных платежей, указанных в Графике арендных платежей (Приложение к Основному договору), на сумму аренды начисляются пени в размере 1% (один процент) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, но не более 300% (триста процентов) от общей суммы арендной платы.

Статья 90. В случае нарушения Арендатором сроков уплаты выкупных платежей, указанных в Графике выкупных платежей (Приложение к Основному договору), на сумму выкупных платежей начисляются пени в размере 1% (один процент) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки, но не более 300% (триста процентов) от общей суммы выкупных платежей.

Статья 91. При неуплате Арендатором платы за жилое или нежилое помещение, коммунальных и прочих платежей в установленные Основным договором сроки начисляется пени в размере 1% (один процент) с просроченной суммы за каждый календарный день просрочки.

Статья 92. При использовании Предмета аренды в нарушение Правил пользования жилым (а равно нежилым) помещением и придомовой территорией в соответствии с действующим законодательством Арендатор обязан возместить Арендодателю возникшие при этом убытки в установленном законом порядке.

Статья 93. При нарушении предусмотренной Программой обязанности Арендатора быть застрахованным от несчастного случая по договору Накопительного страхования жизни (НСЖ) и иметь медицинскую страховую защиту (кроме случаев невозможности заключения такого договора в соответствии с условиями страховой компании) от критических заболеваний (онкология, сердечно-сосудистые заболевания, пересадка органов и костного мозга) на сумму страхового лимита (суммы договора НСЖ) не менее стоимости Предмета аренды (Пакета Программы), Арендодатель имеет право увеличить стоимость аренды на 33,33% (тридцать три целых и тридцать три сотых процента) от первоначальной общей стоимости аренды, равной общей сумме арендных платежей в соответствии с Графиком арендных платежей к Основному Договору с формированием нового графика арендных платежей, обязательного для Арендатора.

Статья 94. Арендатор несет ответственность, а Арендодатель освобождается от ответственности, если неисполнение, ненадлежащее исполнение или несвоевременное исполнение обязанности Арендодателя по Договору Программы явилось следствием предоставления Арендатором Арендодателю недостоверной, неточной или неполной информации, документов и иных материалов, в том числе, но не исключительно: несоответствия действительности (по любым причинам) сведений, материалов, а также документов, представленных Арендатором, представление Арендатором лишь части из имеющихся у Арендатора документов и (или) сведений, несообщение Арендатором сведений о документах, информацией о существовании которых Арендатор обладал или мог и должен был обладать в силу объективных обстоятельств; при этом, оплаченные по Договорам Программы платежи возврату не подлежат.

Статья 95. Обязанность доказывания своевременной и надлежащей передачи документов Арендатором Арендодателю, а равно сообщение той или иной информации лежит на Арендаторе.

Статья 96. В своих действиях Арендодатель исходит из презумпции достоверности документов и информации, представленных Арендатором. Арендодатель не проверяет на подлинность или иную действительность предоставляемые ему Арендатором документы и сведения, а также не несет какой-либо ответственности за достоверность предоставляемых Арендатором документов перед третьими лицами.

Статья 97. Арендодатель освобождается от ответственности также в случаях, когда Арендатор своими действиями не способствует исполнению Договоров Программы, в том числе, но не исключительно: не выполняет обязанности, предусмотренные Договором Программы и настоящими Правилами, не перечисляет Арендодателю, а также

иным лицам по указанию Арендодателя платежи во исполнение договоров, способствующих исполнению Договоров Программы, создает объективные обстоятельства для невозможности Арендодателю согласовать с Арендатором возникающие в ходе исполнения Договоров Программы вопросы (в силу недоступности Арендатора по указанным в Договорах Программы контактными данным (телефонам, факсам и т. п.), а также другим координатам, предоставленным Арендодателю Арендатором); при этом, оплаченные по Договорам Программы платежи возврату не подлежат.

§ 17. Ответственность Арендодателя

Статья 98. За непредставление в срок, указанный Основном договоре, по вине Арендодателя Предмета аренды, Арендодатель уплачивает Арендатору 0,02% (ноль целых две сотых процента) суммы годовой платы за пользование Предметом аренды за каждый календарный день просрочки, начисляемой с первого дня следующего после истечения срока указанного в Основном договоре. Под годовой платой за пользование Предметом аренды Стороны понимают сумму арендных и выкупных платежей по Основному договору, рассчитываемых за 1 (один) календарный год.

Статья 99. Арендодатель несет ответственность в соответствии с условиями действующего законодательства. Арендодатель не отвечает перед Арендатором за обычный риск убытков. Упущенная выгода возмещению не подлежит.

Статья 100. Арендодатель несет ответственность перед Арендатором за ненадлежащее исполнение обязанностей по Договору Программы лишь при наличии вины Арендодателя в ненадлежащем исполнении обязанностей и прямой причинной связи между ненадлежащим исполнением обязанностей и неблагоприятными гражданско-правовыми последствиями, которые наступили для Арендатора.

Статья 101. Вопрос об ответственности Арендодателя может быть рассмотрен последним лишь при наличии письменного мотивированного заключения юридической фирмы, коллегии, бюро в области гражданского права с указанием конкретных гражданско-правовых и процессуальных норм, которые были нарушены Арендодателем. При не достижении сторонами согласия относительно вины Арендодателя и его ответственности заинтересованная сторона вправе обратиться в суд в порядке в соответствии с настоящими Правилами.

§ 18. Форс-мажор

Статья 102. Сторона освобождается от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по Договору Программы, если докажет, что надлежащее исполнение оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы, то есть чрезвычайных и непредотвратимых при настоящих условиях обстоятельствах, в том числе при наступлении стихийных явлений (землетрясение, наводнение), определенных запретительных мер государства, а также обстоятельств общественной жизни: военных действий, эпидемии, крупномасштабных забастовок и т.д.

Статья 103. При наступлении обстоятельств, указанных в ст. 102 настоящих Правил, 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 Договору Программы.

Статья 104. Если Сторона не направит или несвоевременно направит извещение, предусмотренное в ст. 103 Правил, то она обязана возместить второй Стороне понесенные этой Стороной убытки.

Статья 105. Если наступившие обстоятельства, перечисленные в ст. 102 Правил, и их последствия продолжают действовать более 2 (двух) месяцев подряд, Стороны проводят дополнительные переговоры для выявления приемлемых альтернативных способов исполнения Договора Программы.

РАЗДЕЛ VI. ПРАВО УСТУПКИ ТРЕБОВАНИЯ ПО ДОГОВОРАМ ПРОГРАММЫ

Статья 106. Арендодатель при не исполнении обязанности Арендатором по оплате платежей и (или) их частей, имеет право по своему выбору либо уступить права требования оплаты платежей и штрафных санкций по Договорам Программы любому третьему лицу, пусть даже и не обладающему статусом компании, реализующей жилищную программу (или программу приобретения нежилой недвижимости) либо передать права Арендатора такому третьему лицу с полным или частичным зачетом исполнения обязанностей нового Арендатора обязанностями предыдущего Арендатора.

Статья 107. Арендодатель обязан передать третьему лицу, которому уступается право требования или права Арендатора, все документы и доказательства, сообщить ему все сведения и произвести все действия необходимые для осуществления этим третьим лицом права требования или прав Арендатора.

Статья 108. Об уступке права требования по Договору Программы Арендатор уведомляется в установленном настоящими Правилами порядке.

Статья 109. Арендатор, имеющий намерение расторгнуть Договор Программы по основаниям, предусмотренным настоящими Правилами, имеет право предложить Арендодателю замену Арендатора на другое лицо. В случае письменного согласования Арендодателем кандидатуры нового Арендатора, происходит уступка прав и обязанностей Арендатора новому Арендатору по Договору Программы, о чем Арендодатель и новый Арендатор заключают соответствующий Договор. При этом, права и обязанности первоначального кредитора (Арендатора) переходят к новому кредитору (новому Арендатору) в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода прав и обязанностей, за исключением прав и обязанностей Арендатора, возникающих из договоров с третьими лицами, не являющихся Договорами Программы, но заключаемых во исполнение требований настоящих Правил для участия в Программе.

РАЗДЕЛ VII. ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ

Статья 110. Споры, вытекающие из Договора Программы, разрешаются сторонами в обязательном досудебном порядке, путем направления письменной претензии. Возражения Арендатора по объему и качеству исполнения обязанностей Арендодателя должны быть обоснованными и содержать конкретные ссылки на несоответствие критериям, предусмотренным договором. При этом Стороны обязаны немедленно согласовать условия устранения недостатков по данной претензии.

Статья 111. В случае не разрешения спора в досудебном порядке споры разрешаются судом. Споры из Договора о намерениях рассматриваются в судебном порядке, путем обращения в соответствующий подсудности (мирового судьи либо районного суда) суд на территории Кировского района города Ярославля Ярославской области. Споры из Основного договора разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством РФ.

Статья 112. Стороны договорились о том, что любая информация и данные компьютеров сторон, имеющих доступ в Интернет, относящиеся к переписке сторон, имеют полную юридическую силу, являются надлежащими, допустимыми, относимыми, достоверными доказательствами, могут быть использованы при разрешении споров между сторонами в суде или арбитражном суде.

РАЗДЕЛ VIII. ПОРЯДОК НАПРАВЛЕНИЯ СООБЩЕНИЙ

Статья 113. Все сообщения (письма, уведомления, извещения и т. п.), направляемые Арендатором в адрес Арендодателя в соответствии с настоящими Правилами, считаются направленными надлежащим образом, если она направлены в письменном виде с возможностью установить дату получения их Арендодателем.

Статья 114. Все сообщения (письма, уведомления, извещения и т. п.), направляемые Арендодателем в адрес Арендатора в соответствии с настоящими Правилами, считаются направленными надлежащим образом любым из способов (почты, курьером, личное получение информации Арендатором, по телефону, в смс-сообщении, push-сообщении, электронным письмом), в порядке, установленном настоящими Правилами. В частности, надлежаще отправленным считается отправленным сообщение при соблюдении одного из следующих условий:

1) сообщение направлено почтовым или курьерским отправлением по адресу, указанному в Договоре Программы в обращении (заявлении, претензии и т. п.) Арендатора в адрес Арендодателя после заключения договора;

2) сообщение направлено в виде СМС-сообщения по телефону, указанному в Договоре Программы или ином документе (заявлении, претензии и т. п.) с контактными данными, поданного от лица Арендатора;

3) сообщение направлено в виде сообщения электронной почты по адресу электронной почты, указанному в Договоре Программы или ином документе (заявлении, претензии и т. п.).

В случае изменения адресов и (или) реквизитов Арендатор обязуется заблаговременно известить Арендодателя об этом. Если Арендодатель не был извещен об изменении адреса и (или) реквизитов другой стороны заблаговременно, то все сообщения, уведомления и извещения, направленные Арендатору по прежнему известному адресу, будут считаться полученными с даты их поступления по прежнему адресу.