

# Договор аренды квартиры с последующим выкупом между физическими лицами



В соответствии с действующим законодательством в договор аренды можно вносить условие, которое дает право арендатору в дальнейшем выкупить арендуемый объект недвижимости.

Данный вариант договора является выгодным одновременно для двоих участников сделки. С одной стороны арендатор имеет право пользоваться жилым помещением, а с другой он получается своеобразную рассрочку на выплату полной стоимости. При этом арендатор полностью застрахован от того, что квартира может достаться кому-то другому, ведь он имеет право на первоочередный выкуп.

Продавец квартиры, который также является и арендодателем тоже выигрывает в этой сделке. Помимо получения полной стоимости квартиры за продажу, он еще получает и арендную плату с регулярными платежами.

Именно из-за этих положительных моментов для участников подобные сделки становятся все популярнее. Давайте попробуем разобраться с тем, как заключить подобный договор и узнаем ряд его особенностей.

## Образец типового договора аренды квартиры с последующим выкупом между физическими лицами

Отличительной особенностью данного договора является то, что он включается в себя сразу сделку по аренде недвижимости, а

также сделку купли-продажи.

**Поэтому подобные договора чаще всего состоят сразу из двух отдельных блоков:**

- Аренда квартиры. В данном блоке описывается вся информация относительно аренды. Блок этот представляет собой полноценный договор аренды, за исключением некоторых особенностей;
- Переход права на владение квартирой после выкупа арендатора. Эта часть представляет собой договор купли-продажи.

Важно понимать, что подобный договор это один полноценный документ, в котором есть две разные, но взаимосвязанные части. Заключение подобного договора является более сложным, чем заключение договора аренды или договора купли продажи, поэтому рекомендуется обратиться за консультацией к юристу, либо воспользоваться образцом.

Важно знать, что образец сделан только для удобства граждан. Прописанные в нем условия можно менять или дописывать дополнительные по желанию сторон.

Если обратиться к закону, то заключается данный договор на законах Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 554-555). Также данный правовой документ регулирует все правоотношения между участниками сделки.



[Скачать бланк договора аренды квартиры с последующим выкупом между физическими лицами.](#)

[Скачать образец договора аренды коммерческой недвижимости.](#)

[Скачать бланк договора аренды коммерческой недвижимости.](#)

[Скачать образец договора безвозмездного найма квартиры.](#)

## [Скачать бланк договора аренды коммерческой недвижимости между физическими лицами.](#)

По сути, данный договор схож с договором аренды и договором купли продажи. Каждая из частей договора прописывается именно на основе тех же правил и законов, что и отдельно взятые договора.

***Однако в содержание данного вида договора обязательно должны быть включены следующие пункты:***

- Полная информация об участниках. В случае с физическими лицами это полные паспортные данные. В случае с юридическими лицами это правоустанавливающие документы организации;
- Сведение о недвижимом имуществе. Обязательно необходимо внести полные сведения об имуществе, которое сдается в аренду с правом выкупа. При этом важно максимально подробно описать имущество, чтобы в последствие не возникло спорных ситуаций<sup>4</sup>
- Сумма выкупа и порядок проведения сделки купли-продажи. Следует указать точную сумму, которую необходимо выплатить покупателю за приобретение квартиры. Сумму необходимо написать цифрой и прописью, а также указать валюту. Сумма, указанная в договоре, не может меняться со временем и должна оставаться неизменной до момента покупки. Также важно оговорить то, как и когда будет произведена сделка покупки жилья<sup>4</sup>
- Сумма арендной платы. Помимо стоимости квартиры, необходимо установить размер ежемесячных платежей, который будет являться арендной платой. Эта сумма также должна быть фиксированной и не может меняться.

**Все указанные выше условия обязательно необходимо вносить в договор. Если хотя бы одно из условий отсутствует, документ можно будет признать полностью или частично недействительным, что лишит его юридической силы.**

Не редко в договоре указывается и ряд дополнительных условий, например, имеет ли право арендатор досрочно выкупить квартиру, тем самым выполнив свои обязательства. Бывает так, что выкуп квартиры возможен только после последнего платежа по аренде. Данный момент обязательно следует уточнить и включить в договор.

***Данный договор обладает своей спецификой, поэтому, неплохо будет узнать ряд его особенностей:***

- Договор заключается в письменном виде. Устные договоренности не могут быть доказаны, а значит, даже при наличии свидетелей решить какие-либо вопросы без договора не получится;
- Договор нуждается в заверении нотариуса. Нотариальное заверение данного договора необходимо потому, что в нем идет речь о продаже, а значит, переходе прав собственности на имущество к другому человеку. При этом следует понимать, что стороны не должны составлять договор в присутствии нотариуса, достаточно просто его печати. Если заключать договор самостоятельно, то велик шанс ошибки, но с другой стороны это сэкономит денежные средства;
- В договоре обязательно должен быть описан вопрос перехода права собственности. Говоря точнее, необходимо указать в какой момент данный переход состоится. Чаще всего переход прав собственности происходит после того, как арендатор, который также является покупателем, выплачивает полную стоимость квартиры по договору. Но стороны имеют право указать и другой вариант;
- Расторжение договора возможно как мирным путем, так и через суд. Если договор разрывается через суд, то очень важно, чтобы договор был составлен правильно и не имел «пробелов». Чем подробнее будет описан каждый пункт договора, тем больше шанс получить максимально правильное и законное решение.