

Договор аренды квартиры с последующим выкупом



Договор аренды квартиры с последующим выкупом – это вариант приобретения жилья, который начинает набирать все большую популярность. Далеко не каждый может позволить сразу приобрести квартиру, а оформление ипотеки для многих все еще остается странным и рискованным шагом.

В таком случае можно заключить договор аренды на жилье, а по мере нахождения жилья в аренде, выплатить полную стоимость квартиры и стать полноправным собственником.

Согласно действующему законодательству каждый гражданин имеет право заключить подобный договор.

Давайте попробуем разобраться, чем так примечателен данный вариант приобретения недвижимости, и какие отличительные особенности он имеет.

Образец типового договора аренды квартиры с последующим выкупом

Структура самого договора может меняться в зависимости от различных ситуаций в каждом случае. В некоторых случаях можно просто обойтись стандартным вариантом договора, а иногда приходится прописывать множество дополнительных условий и включать целый ряд уточнений.

Так или иначе, подобный договор регулируется Гражданским кодексом РФ, а значит, опираясь именно на законы указанные в этом нормативном документе необходимо заключать договор.

Рассмотрим основную структуру типового договора аренды квартиры с последующим правом выкупа:

- Название договора. В названии важно указать, что это не просто договор аренды, а договор с последующим выкупом;
- Дата и место подписания соглашения;
- Информация о сторонах. Спорным момент является вопрос относительно того, кто кем является. Владелец имущества является и продавцом и арендодателем, а съемщик является и арендатором и покупателем. По факту, можно указывать любое из названий, ошибкой это не будет. Но лучше в начале договора описать роли каждого участника и обозначить их как «Сторона 1» и «Сторона 2». В последствие по тексту можно использовать именно эти наименования, чтобы не возникало путаницы;
- Описание предмета договора (квартиры). Описывать квартиру лучше всего на основании технического паспорта, что включает в себя адрес, площадь, этаж, количество комнат и прочее. Бывает, что копию технического паспорта прикладывают к договору дополнительным документом. Будет хорошо предоставить правоустанавливающие документы на объект недвижимости, чтобы покупатель сразу понимал, что он имеет дело напрямую с владельцем;
- Арендная плата. Арендную плату необходимо указать отдельным пунктом, от стоимости недвижимости. В договоре прописывается конкретная сумма, которую арендатор должен регулярно выплачивать владельцу за пользование его имуществом;
- Стоимость покупки квартиры. Теперь отдельно описывается стоимость объекта недвижимости. Данная цена не может меняться с момента подписания договора обеими сторонами. Также здесь описывается то, каким образом будет выплачиваться данная сумма. Описывается количество платежей, их размер, периодичность и прочее;
- Переход права собственности на квартиру. Зачастую переход прав собственности совпадает с моментом последнего платежа за покупку. Но не редки ситуации, когда переход прав назначается немного раньше. В законе не установлено никаких порядков, поэтому решение остается за участниками договора;

- Изменение стоимости недвижимости. Ранее говорилось, что стоимость меняться не может, но это не совсем так. Если договор рассчитан на длительный срок, то за этот срок цена недвижимости может сильно вырасти или наоборот упасть. Чтобы все было честно, стороны часто договариваются о тарификации цены. Зачастую он меняется в зависимости от уровня инфляции 1 раз в год. Подобное возможно только в том случае, если это описано в тексте самого договора, но это условие не является обязательным и часто опускается;
- Ответственность сторон за невыполнение обязательств. Чаще всего это денежные штрафы или компенсации;
- Условия расторжения договора. Договор можно расторгнуть по согласованию сторон, либо по желанию одной из сторон. Но при этом участники могут написать свои условия и правила расторжения, в таком случае решения по расторжению будет описаться в первую очередь на данный пункт;
- Страхование. Подобные договора зачастую долгосрочные, поэтому многие решают их застраховать. Для этого необходимо обратиться в страховую компанию с самим договором, а также решить, кто будет оплачивать услуги страхового агентства.



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

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

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

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

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

Рассмотрим ряд основных особенностей договора:

- Договор составляется в письменном виде и должен иметь

подписи всех участников сделки;

- Договор аренды с последующим выкупом зачастую можно продлить после завершения срока его действия без каких-либо проблем, если обе стороны этого желают;
- Расторжение договора чаще всего происходит в судебном порядке. При этом если инициатором выступает продавец, ему практически всегда приходится компенсировать уже выплаченную часть за покупку квартиры (арендная плата не возвращается).

Регистрировать подобные договора в государственных органах не нужно.

По факту на основе этого договора не переходит непосредственного перехода права собственности.

Обращаться же в государственные органы придется только в момент перехода прав собственности, для регистрации данного факта. При проведении процедуры понадобится договор аренды с последующим правом выкупа, как документ подтверждающий законность перехода прав собственности.