

# Договор аренды с правом выкупа нежилого помещения



На сегодняшний день, одним из популярных соглашений является соглашение об аренде, с последующей передачей объекта в собственность арендатору.

## Образец типового договора аренды с правом выкупа нежилого помещения

В соответствии с нормами гражданского законодательства, к соглашению об аренде с последующим выкупом нежилого помещения применяются такие же требования, которые установлены по отношению к соглашению о купле-продаже.

Это означает, что такой документ должен иметь письменный вид и в нем должны быть все условия, которые в соответствии с законом являются существенными.

***Как и при аренде жилого помещения, в соглашении об аренде помещения, которое не имеет статус жилого, должны быть указаны следующие данные о самом объекте:***

- размер помещения;
- инвентарный номер;
- наименование объекта (его часть или помещение в целом);
- Сведения о месте нахождения, передаваемого объекта;
- Его назначение для использования.

При заключении соглашения, стороны должны согласовать размер арендного платежа, который должен будет вноситься арендатором периодически. Стороны должны предусмотреть методику индексации этого размера.

После того, как сторона внесет полную плату за помещение,

участники правоотношения должны согласовать процедуру регистрации права собственности, которое перейдет к арендатору.

Стороны должны определить будет ли арендатор выплачивать стоимость помещения параллельно с внесением арендных платежей или после окончания срока действия документа.

Обратите внимание на то, что рекомендуется осуществлять внесение платежей в безналичной форме, поскольку в этом случае, возможно, проследить вероятность своевременной уплаты платежа.



[Скачать образец договора аренды с правом выкупа нежилого помещения.](#)

[Скачать бланк договора аренды с правом выкупа нежилого помещения.](#)

[Скачать образец договора аренды рабочего места в офисе.](#)

[Скачать бланк договора аренды рабочего места в офисе.](#)

[Скачать бланк договора аренды нежилого помещения и земельного участка с последующим выкупом.](#)

***При оформлении соглашения об аренде, который подразумевает последующий выкуп объекта, необходимо учитывать следующие нюансы:***

- В тексте такого документа в обязательном порядке должны быть указаны данные объекта, который передается во временное пользование арендатору;
- Соглашение должно иметь письменную форму, а в тех случаях, когда период действия документа составляет более одного года, такой документ должен быть зарегистрирован в уполномоченном органе. Обратите внимание на то, что в случае, когда в качестве одной из

сторон сделки участвует организация, то договор всегда должен быть заключен письменно.

***Дополнительные сведения должны быть указаны в отношении арендной платы:***

- Составляет ли аренда часть выкупной цены;
- Зафиксирована ли выкупная цена;
- Будет ли стоимость проиндексирована собственником.

Когда в качестве предмета соглашения является не только аренда, но еще и последующий переход права собственности, то обязанность по внесению аренды является не имеющей юридической силы после того, как арендатор выкупил объект.

Факт выкупа подтверждается обращением в государственный регистрирующий орган для регистрации факта перехода права от собственника к арендатору. Такая обязанность должна быть выполнена, не зависимо от того, был и ранее зарегистрирован договор об аренде.

**Помните, что право собственности в случае аренды, а затем дальнейшего выкупа собственности наступает только после государственной регистрации факта перехода права. До наступления этого момента лицо, в качестве собственника признано не будет.**

В части соглашения, которая содержит информацию об арендных отношениях между сторонами, рекомендуем включить положения, содержащие информацию о техническом состоянии того помещения, которое будет передано.

***Сторонам следует обратить внимание еще на несколько особенностей такой сделки:***

- В случае, когда регистрационный орган имеет запись о соглашении, об аренде, то это не значит, что факт передачи прав собственности на объект регистрировать не нужно;

- Арендатор должен понимать, что не следует вносить какие-либо капитальные улучшения в помещения, до того момента, пока этот процесс не будет согласован с собственником или государственным органом. Также стоит понимать, что некоторые капитальные улучшения не допускаются производить, без разрешения уполномоченных органов власти.