

Договор аренды с правом выкупа



Договор аренды с правом выкупа это не самый распространенный, но достаточно удобный вариант приобретения имущества. По условиям данного договора владелец имущества сначала его сдает, а за время аренды получает полную стоимость имущества и передает на него все права арендатору.

Данный договор удобен для обеих сторон, так как покупатель имеет право сразу пользоваться имуществом и получает своеобразную отсрочку для выплаты полной стоимости. Продавец, который по совместительству является и арендодателем, помимо полной стоимости продаваемого имущества получает хорошую прибыль за время, пока сдает свое имущество.

Образец типового договора аренды с правом выкупа

В правовых документах нет четкого понятия договора аренды с правом выкупа, как следствие, нет и никаких конкретных предписаний по данному виду сделок. Тем не менее, подобные сделки являются полностью законными и регулируются теми же статьями Гражданского кодекса, что договора аренды и купли-продажи.

Давайте рассмотрим перечень пунктов, которые включаются в данный договор:

- Дата и место заключение договора;
- Информация о сторонах. Если договор заключается между физическими лицами, то необходимы их паспортные данные. Если речь идет о юридическом лице, то необходимо предоставить правоустанавливающие документы организации;

- Описание предмета договора. Необходимо максимально подробно описать имущество, с которым совершается сделка. Если речь идет о недвижимом имуществе, то указывается точный адрес, площадь, количество комнат, этаж, кадастровый номер, а также данные из технического паспорта;
- Арендная плата. Важно понимать, что по условиям договора обязательно должна быть установлена арендная плата. Описание аренды и покупки должны быть прописаны двумя разными пунктами и соединять их нельзя. Говоря об арендной плате, стороны должны договориться о конкретной сумме, которую арендатор будет ежемесячно за пользование имуществом;
- Стоимость выкупа имущества. Определяется точная стоимость, которую необходимо заплатить покупателю для приобретения имущества, при этом данная сумма должна быть фиксированной. Если речь идет о длительных договорах, стороны могут уговорить изменение цены в одну или другую сторону в зависимости от уровня инфляции. Важно указать входит ли арендная плата в выкуп имущества или эти платежи никак не связаны;
- Информация о выкупных платежах. Чаще всего, когда речь идет о подобных договорах, имущество выкупается постепенно с использованием ряда платежей. Стороны должны заранее оговорить количество платежей, их размер, а также даты, когда они должны быть переданы продавцу. Важно также описать способ передачи платежей;
- Срок действия договора. Стороны имеют права указать конкретную дату, когда действие договора прекратиться, чаще всего эта дата совпадает с датой последнего платежа за выкуп. Но участники сделки могут и не указывать дату завершения действия договора, в таком случае он будет считаться бессрочным (заключенным на неопределенный срок). Расторгнуть бессрочный договор имеет право любой участник, предупредив за 3 месяца до расторжения второго участника;
- Права и обязанности сторон. Данный пункт детально описан

в статьях Гражданского кодекса, но стороны имеют права дописывать дополнительные условия. Главное, чтобы они не противоречили действующему законодательству;

- Ответственность сторон. Данный пункт также регулируется законодательством, но часто участники желают прописать свои условия. Таким образом, участники могут смягчить или наоборот увеличить ответственность за невыполнение данных в договоре обязательств;
- Расторжение договора. Участники имеют право написать перечень условий, при которых договор расторгается, а также описать то, каким образом он будет расторгнут. При этом это может быть описание как одностороннего расторжения для каждого участника, так и условия двустороннего расторжения;
- Дополнительные условия. В этот пункт стороны могут включить свои условия, которые они считают необходимыми. Эти условия могут касаться, как отдельно аренды, или покупки, так и всего договора в целом;
- Реквизиты сторон и их подписи.



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

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

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

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

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

Дать четкое понятие договора аренды с правом выкупа дать очень сложно. Одни юристы говорят, что это своеобразный договор купли-продажи по типу ипотеки, другие утверждают, что основу этого договора составляет именно сделка касательно аренды.

Так или иначе, все соглашаются с тем, что договор является смешанным. Это означает, что разобраться в нем можно только ознакомившись со статьями Гражданского кодекса касательно договоров аренды (§ 2, 6 гл. 34) и статьями относительно процесса передачи имущества (§ 3–5 гл. 34 ГК РФ).

Не стоит забывать, что договор может иметь разный вид в зависимости от того, о каком виде имущества идет речь.

Рассмотрим ряд условий, с которыми должны быть знакомы все граждане, желающие заключить подобную сделку:

- В договоре необходимо четко указать, кто является арендодателем и продавцом, а кто арендатором и покупателем. Для удобства стороны можно обозначить как «Сторона 1» и «Сторона 2»;
- Договор составляется в письменной форме. Устные договора не имеют никакой юридической силы и никак не могут быть использованы;
- Если договор заключен на срок более 1 года, то желательно его зарегистрировать. Но делать это не обязательно, так как при переходе собственности все равно придется это делать еще раз;
- Необходимо максимально подробно описать пункты касательно арендной платы и цены за выкуп. Именно из-за этих пунктов чаще всего возникают проблемы, и именно эти пункты чаще всего описываются не максимально точно.