

Договор купли-продажи прав аренды



Продажа прав аренды на объекты недвижимости – это серьезная и ответственная процедура, представляет собой сделку по переуступке этих прав. Как правило, в большинстве случаев подобные сделки принято считать взаимовыгодными, они отличаются тем, что позволяют сэкономить драгоценное время на расторжение договора аренды, это касается и оформления нового договора.

В тот момент, когда собственно и будет заключаться сделка, связанная с продажей прав недвижимости, в обязательном порядке должны строго соблюдаться все условия, только в этом случае, есть возможность избежать проблем, а сделку можно считать грамотно проведенной и действительной.

Лучше всего проконсультироваться по этому вопросу с опытными юристами, которые не позволят совершить тех или иных ошибок, уберегая вас от непредвиденных проблем, неожиданных и неприятных сюрпризов, с которыми порой приходится сталкиваться.

Образец типового договора купли-продажи прав аренды

Арендатор при желании может сдать имущество, которое им и было арендовано в субаренду, естественно передавая и права, обязанности иным лицам.

Помимо этого, всегда можно передать имущество в безвозмездное пользование, сюда относятся и арендные права в залог, что следует обязательно учитывать.

Получение платы за перенаем права аренды никак не станет влиять на обязательства со стороны прежнего арендатора по НДС. Что касается переуступки прав аренды, причем и за денежные средства, то это позволит с особой легкостью получить недвижимость в аренду, причем будут соблюдены все те же самые условия, на каких и оформлялся договор с предыдущим арендатором, что очень удобно.

Если договор аренды оформляется на длительное время, причем были соблюдены все необходимые, выгодные условия, то перекупая право аренды, контрагент, не остается внакладе.

Помимо всего сказанного, важно добавить, переуступка прав аренды используется в тот момент, когда аренда изначально станет оформляться на одно из предприятий, входившие в холдинг. Внимательно изучая «шапку» договора, то можно заметить, что указаны не только участники, но и список тех документов, которые являются важными и необходимыми.

Специалисты рекомендуют заключать договор данного вида тогда, когда требуется документальное оформление процесса покупки права на аренду тех или иных помещений. В этом случае, следует указать адрес помещения, номер этажа, комнаты, если возникнет такая необходимость. Начиная изучать стоимость покупки права на аренду, можно прийти к выводу, что она варьируется, многое зависит от тех или иных факторов, например, учитывается квадратура помещения.

Как правило, сделка подобного рода играет важнейшую роль, и обычно она требуется тогда, когда первоначальный арендатор желает передать права на землю, или различные помещения третьему лицу, избегая каких-либо сложностей, проблем и проволочек.

Говоря о сделке по переуступке прав в целом, то можно смело заявить, что это простейшая процедура, чего нельзя сказать о расторжении договора, его повторного заключение, и т.д. Это требуется в тот момент, когда арендатор пожелает взять на себя

все необходимые права предыдущего владельца, естественно его обязанности, сюда относится и выплата налогов, плата за аренду.

организации и другие субъекты Российской Федерации.

В действительности эта процедура – представляет собой передачу, как прав, так и обязанностей, которые возложены на арендатора.

Сделка данного вида заключается и на нежилое помещение, сюда относятся земельные участки, те или иные объекты недвижимости.

Несмотря на то, что многие считают, что такая процедура, как продажа прав аренды является аналогичной субаренде, следует опровергнуть это утверждение. Ведь внимательно изучив первый случай, можно прийти к выводу, те права и обязанности, указанные в договоре, в любом случае переходят к контрагенту, говоря же, о первоначальном арендаторе, то он исключается из договорных отношений вовсе.

Выделяя субаренду, то здесь контрагенту переходит право использования имуществом, взятым в аренду.

Продажа права аренды – это самое эффективное, а самое главное единственное решение в момент переуступка этого права.

Договор, заключаемый между арендатором и контрагентом, должен быть возмездным, только в этом случае, есть шанс исключить риск признания такого договора, как дарения, нельзя не учесть то, что подобная форма передачи прав на недвижимость, считается запрещенной между юридическими лицами. Это и сводится к тому, что лишь договор перенайма аренды, в котором указываются права аренды, размер, тяжело оспорить, соответственно его практически невозможно признать недействительным.

Внимательно изучив этот договор, то в нем можно заметить договоренности передачи прав аренды, обязанности, которые

возлагаются на нового арендатора, с которыми ему следует внимательно ознакомиться. Помимо этого, конечно же, сюда относится порядок, его содержание, вопросы, касающиеся внесения арендной платы, ремонта, и т.д.

В тексте данного договора, а именно – перенайма, в обязательном порядке предусматривается и передача новому арендатору со стороны предыдущего важнейших документов, это и оригинал первичного договора, те документы, которые и станут подтверждать внесение арендной платы, со стороны предыдущего арендатора.

Такой договор обычно оформляют в форме договора аренды, ведь в этом случае, его можно смело считать основным договором. Прежде чем оформлять подобные договора, следует проконсультироваться по данному вопросу с опытными и профессиональными юристами, тем самым ознакомиться со всеми его «подводными камнями», нюансами.