

Договор купли-продажи права аренды помещения



Закон допускает осуществление продажи прав на аренду помещения третьему лицу, поскольку по своей сути, заключение такого соглашения представляет собой переуступку права.

Возможность заключения таких соглашений обусловлена их взаимовыгодостью. Такой договор позволяют сэкономить время, затрачивающееся на расторжение соглашения и заключение нового.

Не смотря на то, что закон допускает составлять такие соглашения, они должны иметь правильную форму и содержать все условия, без которых они не могут быть признанными имеющими юридическую силу.

Образец типового договора купли-продажи права аренды помещения

Права аренды могут быть перекуплены только на основании соглашения, которое является возмездным. Помнить, что подарить право аренды другому лицу закон не допускает. В случае, когда такое соглашение подписано оно признается ничтожным.

Шапка соглашения должна содержать сведения о лицах, которые являются сторонами сделки. В случае, когда это юридические лица, указываются данные об учредительных документах.

Необходимо составить такое соглашение, например в том случае, когда происходит передача прав арендатора на помещение, которое расположено в определенном здании. Должен быть указан адрес месторасположения здания, этаж, данные о помещении.

Стоимость прав арендатора рассчитывается в соответствии с площадью помещения, составляет процент от определенного уровня

арендной платы за год.

В соглашение должны быть включены следующие условия:

- Процедура передачи прав арендатора, сведения о стоимости этих прав;
- Процедура использования помещения. Обязанности по осуществлению ремонта;
- Положения, касающиеся содержания переданного помещения;
- Процедуру внесения денежных средств за аренду помещения;
- Иные условия, которые согласовали стороны.

Обратите внимание на то, что форма должна соответствовать форме первоначального соглашения. Это означает, что если ранее права арендатора были зарегистрированы в регистрирующем органе, то передача этих прав, также должны быть зарегистрирована Росреестром.

Стороны подобного соглашения именуются цедентом главный арендатор, цессионарием второй арендатор.



[Скачать образец договора купли-продажи права аренды помещения.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи права аренды помещения.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи земельного участка и строений на нем.](#)

[Скачать образец договора купли-продажи производственной базы.](#)

[Скачать бланк договора купли-продажи производственной базы.](#)

Стороны должны различать соглашение о продаже арендного права и заключение соглашения о субаренде.

В первом случае второму арендатору передаются все права,

которые имелись у главного арендатора по использованию помещения. Главный арендатор после заключения соглашения не является больше участником арендных правоотношений.

В случае заключения соглашения о субаренде, первый арендатор остается стороной соглашения, а второй арендатор получается лишь право использования имущества до наступления определенной даты.

Соглашение о передаче прав арендатора должно содержать условие о возмездности сделки, это означает, что лицо должно будет выплатить определенные денежные средства.

В соглашение должны быть включены не только права. Но и обязанности нового арендатора.

К обязанностям можно отнести:

1. Порядок пользования переданным объектом;
2. Процедуру внесения арендной платы за объект;
3. Осуществление ремонта объекта при необходимости.

Текст документ должен содержать обязательно условие о том, что старый арендатор обязуется передать новому арендатору пакет документов с предыдущим договором, в котором он выступал в качестве основного и единственного арендатора.

Помимо первого соглашения о передачи объекта в аренду, пакет документов должен состоять из:

1. Документа о регистрации права аренды на конкретный объект;
2. Кадастровые и технические характеристики объекта;
3. Документы, подтверждающие факт своевременного внесения арендных платежей.

Поскольку новое соглашение составляется в форме основного, то основной договор является частью нового соглашения, и не может быть отдельным.

Если свои права предыдущий арендатор регистрировал в Россреестре, то и на нового арендатора налагается обязанность осуществить регистрации нового соглашения об аренде помещения в соответствующем органе.

После заключения соглашения об аренде, арендатор приобретает права владения и пользования объектом.

Однако права арендатора не безграничные и отличаются от прав собственника тем, что он не имеет право распорядиться объектом по своему усмотрению. То есть арендные права имеют ограничительные рамки действия. В случае передачи таких прав, ограничения арендатора будут распространяться и на нового арендатора, он также не сможет в полной мере распоряжаться приобретенным объектом.

Следует обратить внимание на то, что передавать арендные права третьим лицам допускается только в том случае, когда в соглашении нет положений, запрещающих это делать.

Собственник помещения должен быть сразу уведомлен о том, что права были переданы другому лицу.