



Росреестр

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Государственная регистрация договора аренды (зданий, сооружений, нежилых помещений)



Заместитель начальника отдела регистрации договоров участия в
долевом строительстве Управления Росреестра по Пермскому краю
Шакирова Лариса Махмутовна

г. Пермь



Государственная регистрация договора аренды (зданий, сооружений, нежилых помещений)

- Государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества. С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться одна из сторон договора аренды недвижимого имущества (ч. 1 ст. 51 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости«)



ПЕРЕЧЕНЬ документов:

-Договор аренды

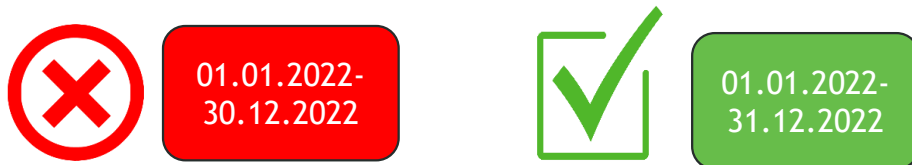
-Документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя (если с заявлением обращается представитель)

-Иные необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы





- **Обязательна государственная регистрация договора аренды земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения, заключенного на срок не менее года (ст.651 ГК РФ, ст.26 ЗК РФ)**



- **Если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок и не подлежит государственной регистрации (ст.610 ГК РФ)**

С 30 апреля 2021 года подготовка технического плана возможна, но не обязательна (закон №120-ФЗ от 30.04.2021)

Технический план – это документ, определяющий точные характеристики объекта передаваемого в аренду, и при получении информации в виде выписки из ЕГРН – кроме сведений о том, что зарегистрирована аренда, арендованную часть можно будет увидеть на плане



Общие требования к документам для государственной регистрации договора аренды. Ошибки в документах

ПЕРЕЧЕНЬ документов, необходимых для государственной регистрации

1. Заявление о государственной регистрации договора аренды. Необходимо выбрать: «осуществить регистрацию: сделку об отчуждении объекта недвижимости или об ограничении (обременении) права: Договор аренды (субаренды)»
2. Договор аренды с приложениями, указанными в нем.
3. Акт приема – передачи объекта недвижимости, если иное не предусмотрено договором.
4. Документ, подтверждающий полномочия представителя арендодателя, арендатора на подписание договора (в случае заключения договора представителем).
5. Письменное согласие родителей, усыновителей или попечителя на совершение сделки несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет (за искл. когда несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет является полностью дееспособным согласно закона).
6. Нотариально удостоверенное согласие супруга на заключение договора аренды (для ФЛ)
7. Согласие залогодержателя, охранное обязательство.



Ошибки в документах, влекущие приостановление государственной регистрации

Ошибки в заявлении

- ✓ Неверно указана цель обращения: **«осуществить регистрацию: ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости»**
- ✓ Неверно указаны кадастровый номер объекта или его адрес, либо указаны не все объекты недвижимости, являющиеся предметом договора аренды

Ошибки в договоре

- ✓ Не представлены приложения к договору, которые являются его неотъемлемой частью
- ✓ В договоре не указаны существенные условия, либо имеются разночтения.

Не проверены данные ЕГРН

- ✓ Договор не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки.
- ✓ Описание объекта недвижимости в договоре, не соответствует сведениям ЕГРН (площадь, адрес, кадастровый номер, категория земель, вид разрешенного использования).
- ✓ В ЕГРН имеется запись об аресте (запрете).
- ✓ На регистрацию представлен новый договор аренды, однако предыдущий договор аренды не расторгнут (договор аренды заключен с иным лицом).

Ошибки пакета документов

- ✓ Не представлены документы, подтверждающие полномочия лица, подписавшего договор аренды, акт приема-передачи от имени арендодателя и арендатора.
- ✓ Не представлено согласие залогодержателя
- ✓ Представленные документы не подписаны УКЭП (**УКЭП должна быть отсоединенной**), либо подписаны УКЭП неуполномоченного лица, либо срок УКЭП истек



Государственная пошлина

- ✓ Государственная регистрация договора аренды

Размер госпошлины:

физическое лицо – 2 000 руб.

юридическое лицо – 22 000 руб.

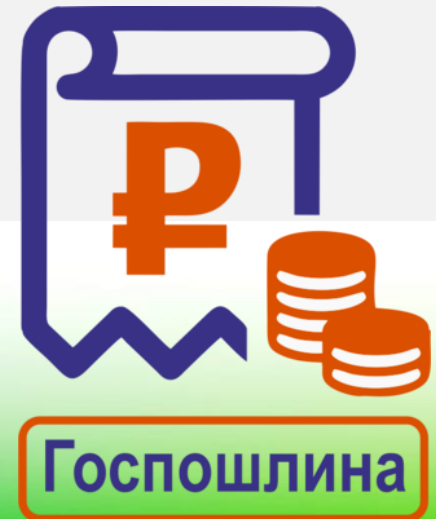
- ✓ Государственная регистрация соглашения об изменении или расторжении договора аренды

Размер госпошлины:

для физических лиц - 350 рублей;

для организаций - 1 000 рублей

(пп. 27.2 ст.333.33 Налогового кодекса РФ)





Продление договора аренды



Арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности по договору, имеет преимущественное перед третьими лицами право на заключение договора аренды на новый срок (п. 1. ст. 621 ГК РФ), если иное не предусмотрено договором аренды.



Возобновление договора аренды на новый срок означает продление его действия на неопределенный период времени, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока действия договора в силу п. 2 ст. 621 ГК РФ.



Продлить действие договора аренды соглашением сторон, если при заключении договора не была предусмотрена возможность его автоматической пролонгации.



Расторжение договора аренды по соглашению сторон

Договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон (п. 1 ст. 450 ГК РФ). Соглашение об изменении или расторжении договора аренды заключается в той же форме, что и договор (п. 1 ст. 452 ГК РФ).

Для прекращения аренды на государственную регистрацию предоставляется:

- Заявление о государственной регистрации соглашения о расторжении договора аренды и подписанное арендатором и арендодателем соглашение о расторжении договора. (Форма заявления установлена в приложении № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310. В заявлении необходимо указать «Сделку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки / Соглашение об изменении условий договора аренды».)
- За государственную регистрацию соглашения об изменении или о расторжении договора аренды, уплачивается государственная пошлина в размере: для физических лиц - 350 рублей; для организаций - 1 000 рублей (27.2 ст.333.33 Налогового кодекса РФ).





Расторжение договора аренды в судебном порядке (статьи 450, 619, 620 ГК РФ)



По общему правилу договор может быть расторгнут по требованию одной из сторон в судебном порядке при существенном нарушении другой стороной условий договора или в иных случаях, предусмотренных законом или договором (п. 2 ст. 450 ГК РФ).

➔ Перечень оснований, по которым может быть расторгнут договор аренды, содержится в ст. ст. 619, 620 ГК РФ.

- ❑ Стороны вправе определить в договоре собственные основания его досрочного расторжения в судебном порядке по требованию одной из сторон (п. 2 ст. 450, ч. 2 ст. 619, ч. 2 ст. 620 ГК РФ).
- ❑ Стороны вправе предусмотреть любое основание досрочного расторжения договора в судебном порядке по требованию арендодателя, как связанное, так и не связанное с каким-либо нарушением.

Для прекращения аренды на государственную регистрацию предоставляется заявление о прекращении ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости и вступившее в законную силу решение суда.

За государственную регистрацию прекращения аренды государственная пошлина не уплачивается (пп. 8.2 п. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса РФ).



Расторжение договора в одностороннем порядке (статьи 310, 450.1, 610 ГК РФ)

Порядок одностороннего отказа от договора урегулирован в ст. 450.1 ГК РФ. Отказ может быть осуществлен путем направления второй стороне соответствующего уведомления. Договор будет считаться прекращенным с момента получения такого уведомления адресатом, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ)



В договоре аренды должно быть условие о возможности одностороннего отказа от исполнения договора во внесудебном порядке



Регистратор проверяет условие, с которым стороны связывают прекращение аренды

Это может быть отправка уведомления, получение уведомления адресатом или срок расторжения аренды может быть установлен в уведомлении





В зависимости от условий договора и условий его расторжения, для прекращения аренды в случае одностороннего отказа от исполнения договора на государственную регистрацию предоставляется:

□ Заявление о прекращении ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости одной из сторон или заявления двух сторон договора аренды:

1. Заявление от одной стороны договора если договором предусмотрено право стороны немотивированно отказаться от его исполнения;

2. Заявления от сторон договора аренды, в случае, если односторонний отказ от исполнения договора связан с действиями одной из сторон, например, с нарушением, допущенным другой стороной, или иными обстоятельствами, подлежащими проверке.

□ Документы, подтверждающие соблюдение установленного порядка уведомления другой стороны договора об отказе от его исполнения:

1. Копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора, направленное в срок, установленный законом или договором, в форме заказного письма с отметкой о получении (если в договоре установлен момент прекращения аренды с момента получения уведомления либо в договоре этот момент не установлен);

2. Копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора, направленное в срок, установленный законом или договором, в форме заказного письма с отметкой об отправке (если в договоре установлен момент прекращения аренды с момента отправки уведомления либо с иного момента указанного в уведомлении).

За государственную регистрацию прекращения аренды государственная пошлина не уплачивается (пп. 8.2 п. 3 ст. 333.35 Налогового кодекса РФ).



Прекращение аренды в связи с истечением срока

Для прекращения аренды в случае истечения срока аренды, на государственную регистрацию представляется заявление о прекращении ограничений прав на объект недвижимости и документы, подтверждающие прекращение договорных отношений



Если договор аренды был продлен на неопределенный срок, на государственную регистрацию представляются документы, подтверждающие прекращение договорных отношений, например, передаточный акт, либо письменное уведомление второй стороны договора о прекращении его действия с приложением почтового уведомления, иных письменных доказательств получения второй стороной указанных уведомлений



Законом установлено, что об отказе от договора аренды недвижимого имущества необходимо уведомить за три месяца (абз. 2 п. 2 ст. 610 ГК РФ). Однако данная норма диспозитивна, поэтому стороны могут определить в договоре другой удобный им срок для уведомления об отказе



ЗАПРЕЩАЕТСЯ

- Договор заключен на торгах после 31.05.2015 (после вступления в силу ФЗ от 08.03.2015 № 42-ФЗ, п. 7 ст. 448 ГК РФ)



ДОПУСКАЕТСЯ

- Договор заключен на торгах или без торгов до 01.06.2015 (до вступления в силу ФЗ от 08.03.2015 № 42-ФЗ, п. 7 ст. 448 ГК РФ)
- Договор аренды является действующим



Спасибо за внимание !