

Регистрация договора аренды нежилого помещения в Росреестре

Государственная регистрация договора аренды недвижимого имущества является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения у арендатора права пользования объектом аренды и должна осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015г №218 «О государственной регистрации недвижимости».

Регистрировать договор аренды нежилого помещения необходимо, если договор аренды нежилого помещения заключен на срок не менее года. Если срок договора составляет менее одного года или не определен, то регистрировать его не нужно. Договор аренды нежилого помещения, заключенный на неопределенный срок, а также продленный или возобновленный на такой срок договор, регистрировать не нужно.

В аренду можно сдавать не только все нежилое помещение целиком, но и его определенную часть, и такой договор аренды также необходимо регистрировать в Росреестре. Одновременно с госрегистрацией (в рамках одной процедуры) часть нежилого помещения нужно поставить на кадастровый учет.

Чтобы зарегистрировать договор аренды, инициатор должен предоставить необходимую документацию, которая имеет отношение к сделке.

Заявление о регистрации. Оно может быть оформлено любым участником сделки. Образец заявления такого характера действующим законодательством не утвержден. Оно составляется в произвольной форме, с указанием информации, касающейся сути просьбы.

Договор аренды, составленный в двух экземплярах и подписанный обеими сторонами сделки.

Техническая документация объекта аренды. В ней отражаются все характеристики.

Паспорт физического лица. Если в качестве инициатора выступает компания, то потребуется учредительная документация.

Доверенность законного представителя либо уполномоченного должностного лица. Это необходимо в случаях, когда стороны не принимают участие в процедуре самостоятельно.

Согласие супруга арендатора. Такой документ должен быть заверен у нотариуса. Согласие муниципального органа, если объект аренды находится в его владении.

Квитанция об оплате государственной пошлины за регистрацию договора.

Документ, подтверждающий право собственности на объект аренды – свидетельство, выписка из Единого реестра недвижимости, договор купли-продажи.

Если объект сдается в аренду не полностью, то потребуется технический план такой части.

Подать на регистрацию договора аренды может одна из сторон договора.

Если аренда заключена с органом власти и органом местного самоуправления, то заявление на регистрацию договора аренды в Росреестре должен подать указанный орган.

Представить документы можно:

- 1) **при личном обращении** в регистрирующий орган или МФЦ.
- 2) **почтовым отправлением** в орган регистрации прав по перечню, который должен быть размещен на сайте Росреестра Почтовое отправление необходимо направить с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении.
- 3) **в электронном виде** через Единый портал госуслуг, сайт Росреестра. Сформированный для госрегистрации комплект электронных документов и образов документов нужно заверить усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

Размер пошлины за госрегистрацию договора аренды недвижимости составляет

22 000 руб. – для организаций;

2 000 руб. – для физических лиц и ИП.

Уплатить госпошину должна та сторона, которая обращается за госрегистрацией. Если договор заключен с органом госвласти или местного самоуправления, то обратиться за регистрацией должен именно этот орган. При этом такие органы освобождены от уплаты госпошлины. Следовательно, в этом случае госпошлина уплачиваться не будет.

Если за регистрацией одновременно обращаются несколько лиц (например, арендодатель и арендатор), госпошлина распределяется между ними. В данном случае размер госпошлины делится на количество участников. При наличии лиц, освобожденных от уплаты госпошлины, она распределяется на всех лиц, но названные лица ее не уплачивают.

В случае если договор аренды заключен между организацией и гражданином (в том числе ИП), организация не будет уплачивать госпошину, если обращаться за госрегистрацией будет физлицо. При этом размер госпошлины для физлиц значительно меньше, чем для организаций.

Действующим законодательством определен срок регистрации договора аренды в Росреестре.

Он составляет семь рабочих дней. Указанный период исчисляется с момента поступления необходимых документов в регистрирующий орган.

При регистрации простого письменного договора аренды при личном обращении в отделение Росреестра – 7 рабочих дней, через МФЦ срок увеличивается на 2 дня;

в случае одновременной постановки объекта на кадастровый учет и регистрации договора аренды через отделение Росреестра – 10 рабочих дней, плюс два дня через МФЦ.

Если при проверке документов будут обнаружены основания для приостановки регистрации, то срок на устранение недостатков устанавливается не более трех месяцев. По их истечению и бездействие заявителя выносится отказ.