Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс | Готовое решение | **Актуально на 28.03.2023** |  |

**Как организации зарегистрировать договор аренды недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | Сначала определите, нужно ли вам регистрировать договор. Если его срок составляет менее одного года или не определен, то регистрировать его не нужно (кроме случаев, когда в аренду передается предприятие).  Процедура госрегистрации достаточно сложная. Необходимо правильно оформить заявление, подготовить комплект документов и уплатить госпошлину. После этого одним из предусмотренных способов подайте заявление и документы на госрегистрацию. Ее проведение подтверждает выписка из ЕГРН. |  |

**Оглавление:**

1. [В каких случаях нужно регистрировать договор аренды недвижимости и кто может обратиться за его регистрацией](#P16)

2. [Как заполнить заявление для регистрации договора аренды недвижимости](#P32)

3. [Какие документы необходимы для госрегистрации договора аренды недвижимости](#P51)

4. [В каком размере уплачивается госпошлина за регистрацию договора аренды недвижимости](#P79)

5. [Как подать заявление и документы на госрегистрацию договора аренды недвижимости](#P104)

6. [В какой срок регистрируется договор аренды недвижимости и чем подтверждается его госрегистрация](#P119)

7. [Какие особенности имеются при регистрации договора аренды отдельных видов недвижимости](#P147)

**1. В каких случаях нужно регистрировать договор аренды недвижимости и кто может обратиться за его регистрацией**

На необходимость госрегистрации аренды недвижимости указано в [ч. 6 ст. 1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44826F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости. Госрегистрация аренды недвижимости производится путем регистрации договора аренды ([ч. 1 ст. 51](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE44027F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона). Однако не все эти договоры надо регистрировать. Это нужно сделать, если:

* договор аренды земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения заключен на срок не менее года. Это следует из [п. 2 ст. 651](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FEC4A25F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ, [п. 2 ст. 26](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064ED10E5F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FF36E64277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) ЗК РФ, [п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C5034DD701510A8C62C5FDE5A9ECEC80ED9F29E8FB3FE44128AF3E48BEDC3F43AFAAC253BB15B9i8C2G) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53;
* заключен договор аренды предприятия. Такой договор должен быть зарегистрирован независимо от его срока ([п. 2 ст. 658](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FEC4F27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ).

Кроме того, в аренду может быть передана часть объекта недвижимости и такой договор также должен быть зарегистрирован ([п. 9](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C6014CDD065357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44D21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73). При этом часть объекта, передаваемую в аренду, по общему правилу нужно поставить на кадастровый учет. В этом случае учет и госрегистрация договора аренды проводятся одновременно, в рамках одной процедуры ([п. 4 ч. 3 ст. 14](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4124F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 5 ст. 44](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости).

**1.1. Нужно ли регистрировать договор аренды недвижимости, заключенный на неопределенный срок**

Договор аренды недвижимости, заключенный на неопределенный срок, а также договор, который продлен или возобновлен на такой срок, регистрировать не нужно. Должны быть зарегистрированы только те договоры, срок которых определен и составляет не менее одного года. Это подтверждается [п. 11](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4044ED706510A8C62C5FDE5A9ECEC80ED9F29E8FB3FE24028AF3E48BEDC3F43AFAAC253BB15B9i8C2G) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59.

Исключение составляет договор аренды предприятия, который регистрируется независимо от того, на какой срок он заключен ([п. 2 ст. 658](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FEC4F27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ).

**1.2. Кто может обратиться за регистрацией договора аренды недвижимости**

Это может сделать одна из сторон договора. Если же договор аренды заключен с органом госвласти или местного самоуправления, то заявление должен подать указанный орган ([ч. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74927F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 1 ст. 51](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE44027F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

Заявление могут подать и обе стороны договора аренды ([пп. 5 ч. 1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64A21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [пп. 2 ч. 3 ст. 15](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64D27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона). При представлении этого заявления присутствие лица, права которого возникают на основании сделки с органом госвласти или местного самоуправления, не требуется ([Письмо](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C40049D30E5357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE4492BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Росреестра от 24.04.2018 N 18-04296-ВА/18).

За регистрацией договора может обратиться нотариус ([п. 5 ч. 3 ст. 15](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4021F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 1.5 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFF83CEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) указанного Закона).

Обратите внимание, что возможна ситуация, когда по заявлению собственника в ЕГРН ранее была [внесена отметка](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE14E20F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) о невозможности регистрации без его личного участия. В таком случае при обращении за госрегистрацией, например, арендатора или представителя арендодателя по доверенности документы вернут без рассмотрения ([п. 4 ст. 25](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE54B22F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона). Поэтому в данной ситуации рекомендуем обратиться за регистрацией договора арендодателю (например, руководителю организации) лично. Он также может отозвать ранее поданное заявление о невозможности регистрации ([п. 2 ч. 2 ст. 36](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE14E25F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона).

**2. Как заполнить заявление для регистрации договора аренды недвижимости**

Порядок оформления зависит от способа представления. При личной подаче документов на госрегистрацию заявление может подготовить [специалист](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE04020F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), принимающий документы. Однако вы можете заполнить его и самостоятельно.

**Для оформления заявления в бумажном виде** самостоятельно воспользуйтесь [формой](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE4482AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), которая приведена в Приложении N 1 к Приказу Росреестра от 19.08.2020 N П/0310.

**В электронном виде** вы можете оформить заявление, заполнив форму на Едином портале госуслуг, региональных порталах государственных и муниципальных услуг или на сайте Росреестра, в том числе через личный кабинет ([п. 2 ч. 1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE54D26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 11 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64125F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости, [пп. 3 п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD2005D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE4482AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении, утвержденного Приказом Росреестра от 30.12.2020 N П/0509 (далее - Порядок представления документов)).

Напомним, что если в аренду передается часть объекта недвижимости, то по общему правилу одновременно с госрегистрацией договора аренды такую часть нужно поставить на кадастровый учет. Для этого заполните одно заявление на обе процедуры.

**2.1. Какие требования предъявляются к заполнению заявления**

[Требования](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625ECFB34B01867AE620EE2CF3D49AFA8C14FiBCAG) к заполнению заявления приведены в Приложении N 4 к Приказу Росреестра от 19.08.2020 N П/0310.

Обратите внимание на особенности заполнения заявления при госрегистрации договора аренды недвижимости. По общему правилу знаки "V" проставьте:

* в [графе 3.3](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44A26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) заявления;
* в [реквизите 4](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44D22F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) напротив графы соответствующего объекта недвижимости. Если в аренду по одному договору передаются несколько объектов недвижимости (например, земельный участок и расположенное на нем здание), то укажите их все. Если заявление заполняется на компьютере, дополните его необходимыми строками (элементами реквизита) ([п. п. 3](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE04125F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [6](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE04027F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Требований к заполнению заявления);
* в реквизите 6 в [графе](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44120F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) "сделки об отчуждении объекта недвижимости или об ограничении (обременении) права". Укажите вид сделки "аренда".

[Реквизит 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44C24F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) "В части государственного кадастрового учета осуществить" в этом случае заполнять не нужно.

При заполнении [реквизита 10](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54E21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) "Способ получения документов" помните, что курьерская доставка осуществляется за плату. Ее [размер](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30443D4035A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54F23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) при доставке публично-правовой компанией "Роскадастр" (ППК "Роскадастр") различается в зависимости от региона и [зон обслуживания](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30443D4035A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54F27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G).

**Если проводятся одновременно** госрегистрация договора аренды и кадастровый учет части объекта недвижимости, то знак "V" проставьте в [графе 3.1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44A22F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) (вместо [графы 3.3](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44A26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G)) заявления и дополнительно заполните [реквизит 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44C24F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) графы "учет изменений в связи с" и "учетом части объекта недвижимости".

**Подпишите заявление**. Если вы подадите неподписанное заявление, пакет документов вернут без рассмотрения ([п. 5 ст. 25](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74E2BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о регистрации недвижимости). Если заявление направляется в электронной форме, то его нужно подписать усиленной квалифицированной электронной подписью. Исключение составляют случаи подачи заявления [через личный кабинет](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625ECFF3BEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) и проверки полномочий заявителя с помощью ЕСИА ([ч. 8 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона, [п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EEF334B01867AE620EE2CF3D49AFA8C14FiBCAG) Требований к заполнению заявления).

Если договор аренды заключается с органом госвласти или местного самоуправления, то заявление должен заполнить, подписать и представить в орган регистрации прав или МФЦ заявитель - орган госвласти или местного самоуправления, но от имени (в качестве представителя) лица, чье право возникает на основании сделки ([Письмо](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C40049D30E5357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44924F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Росреестра от 24.04.2018 N 18-04296-ВА/18).

Отметим: если заявление не соответствует установленным требованиям, то [госрегистрация приостанавливается](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74124F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G). Если замечания не будут устранены в срок приостановления, то в регистрации будет [отказано](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE04A2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G).

**3. Какие документы необходимы для госрегистрации договора аренды недвижимости**

Для этого потребуются:

1. **Договор аренды недвижимости** ([п. 2 ч. 2 ст. 14](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54026F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [п. 2 ч. 4 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64E2BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

2. **Документы, подтверждающие личность и полномочия** представителя (директора). К ним относятся:

1. паспорт гражданина РФ (иной документ, удостоверяющий личность). Он потребуется при личной подаче документов. Если личность заявителя не установлена, то в приеме документов будет отказано ([ч. 15 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64027F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости);
2. нотариально удостоверенная доверенность представителя организации ([п. 1 ст. 185.1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625ECFC3BEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) ГК РФ, [ч. 4 ст. 15](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64D2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона);
3. документ, подтверждающий полномочия лица, которое действует от имени организации без доверенности, например, если обращается руководитель ([ч. 9 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64127F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона). Такими документами могут быть, например, протокол общего собрания участников ООО или акционеров ([п. 6 ст. 37](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075857866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [п. 1 ст. 40](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075857866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9F23AEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона об ООО, [ст. 63](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075957866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE14A2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [п. 3 ст. 69](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075957866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE24827F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона об АО).

В отдельных ситуациях могут потребоваться и иные документы ([пп. 3 ч. 4 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64E2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости). Например, письменное согласие залогодержателя, если недвижимость, передаваемая в аренду, заложена по договору об ипотеке ([п. 62](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C50C4FD40F5A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74D2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Административного регламента, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 278 (далее - Регламент Росреестра), [п. 3 ст. 40](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30642D0005D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64126F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона об ипотеке).

**Если одновременно проводится** госрегистрация договора аренды и кадастровый учет части объекта недвижимости, необходимо дополнительно приложить:

1. [межевой план](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30548D7065E57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44826F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), если в аренду передается земельный участок. В этом случае в нем должны быть приведены сведения о его части или частях ([п. 7 ч. 2 ст. 14](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625ECFA3EEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G), [п. 2 ч. 2 ст. 22](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74A20F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости);
2. [технический план](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30548D3075857866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44825F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), если в аренду передается здание, сооружение, помещение и т.д. В нем должны быть отражены сведения о части (частях) зданий, сооружений, помещений, единого недвижимого комплекса ([п. 2 ч. 2 ст. 24](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E1F06BB50D76F66D05F5D13E54B3AAC3i4CEG) Закона о госрегистрации недвижимости, [Письмо](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB29C04B880C4ACA0543D4005F58DB6094A8EBACE4BCC8FDD16CE5FA3FE44922FC6458BA956847B3A3DF4DBA0BB981C9iECBG) Минэкономразвития России от 07.09.2018 N Д23и-4886).

Такие планы нужно предоставить в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Их можно не представлять, если они находятся на временном хранении в электронном хранилище Росреестра. В этом случае в заявлении укажите идентифицирующий номер документа ([ч. 4 ст. 20](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74822F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 4 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE7482AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

Указанные планы не потребуются, если ранее часть объекта недвижимости уже ставилась на кадастровый учет, но была снята в связи с прекращением ограничения (обременения). В этом случае часть недвижимости будет поставлена на учет по ранее представленному межевому или техническому плану при условии, что не изменились ее границы ([ч. 2 ст. 44](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE24C26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

**3.1. Какие документы заявитель может представить по своей инициативе**

По своей инициативе вы можете подать документы, которые Росреестр получает в порядке межведомственного взаимодействия ([ч. 6 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64122F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости). К ним относятся, например:

1. документ об уплате госпошлины ([ч. 7 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64121F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона);
2. учредительные документы ([ч. 9 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64127F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона);
3. выписка из ЕГРЮЛ ([пп. 2 п. 64](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C50C4FD40F5A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74C26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Регламента Росреестра);
4. документы о проведении торгов: подтверждающие публикацию о проведении торгов, решение о их проведении, протокол о результатах торгов ([пп. 7](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C50C4FD40F5A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74F23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) - [9 п. 64](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C50C4FD40F5A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74F21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Регламента).

Отметим, что при совершении ООО или АО крупной сделки с недвижимостью требуется согласие компетентного органа организации ([п. 1 ст. 79](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075957866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC3EEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона об АО, [п. 3 ст. 46](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD3075857866A9CF1E7AEE3B397EAD625ECF83AEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона об ООО). Документ, подтверждающий такое согласие, не включен в перечень обязательных и необходимых для госрегистрации. Однако если он не будет представлен, договор аренды будет зарегистрирован, но в реестр будет внесена запись о том, что сделка совершена без необходимого на то согласия ([пп. 4 ч. 3 ст. 9](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54D23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 5 ст. 38](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE1412BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости). Во избежание рисков при совершении крупной сделки целесообразно представить этот документ.

**3.2. Какие требования предъявляются к документам, представляемым в электронном виде**

Необходимые документы нужно представить в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью. Договор аренды должны подписать такой подписью обе стороны ([ч. 7](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [8 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости). Исключение составляют те документы, которые в бумажном виде могут представляться в виде копии (без представления подлинника), например решение органа госвласти или местного самоуправления о проведении торгов. Такие документы можно представить в виде электронного образа документа, который подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью лица, которое подписывает такие документы в бумажном виде или которое уполномочено заверять их копии ([ч. 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [9 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B25F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона).

Сформированный для госрегистрации комплект электронных документов и образов документов нужно заверить усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя ([ч. 10 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74B24F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона).

Формат представления документов в электронном виде указан в [п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE14E26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Требований к формату заявления. При несоответствии документы возвращаются без рассмотрения ([п. 1 ст. 25](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74E27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

**4. В каком размере уплачивается госпошлина за регистрацию договора аренды недвижимости**

Размер пошлины за госрегистрацию договора аренды недвижимости составляет ([пп. 22 п. 1 ст. 333.33](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E0F23CEC4277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) НК РФ):

* 22 000 руб. - для организаций;
* 2 000 руб. - для физических лиц.

**4.1. Какая из сторон несет расходы по уплате госпошлины за регистрацию договора аренды**

Расходы по уплате госпошлины несет та сторона, которая обращается за госрегистрацией ([пп. 1 п. 2 ст. 333.17](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFFD36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G), [п. 2 ст. 333.18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) НК РФ).

Обратите внимание: 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 ([ч. 2 ст. 19](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE74927F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости, [пп. 4 п. 1 ст. 333.35](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFE3DED4277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) НК РФ, [Письмо](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB29C04B880C4ACA054ED3035D55DB6094A8EBACE4BCC8FDD16CE5FA3FE44922F26458BA956847B3A3DF4DBA0BB981C9iECBG) Минфина России от 25.05.2016 N 03-05-06-03/29946).

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 ([п. 2 ст. 333.18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) НК РФ).

В случае если договор аренды заключен между организацией и гражданином (в том числе ИП), организация не будет уплачивать госпошлину, если обращаться за госрегистрацией будет физлицо. При этом размер госпошлины для физлиц значительно меньше, чем для организаций. При одновременном обращении за госрегистрацией организации и физлица госпошлина для организации также будет меньше, чем в случае обращения только организации.

|  |
| --- |
| Пример распределения госпошлины  Организация и ИП обращаются за регистрацией договора аренды помещения. Размер госпошлины для организаций составляет 22 000 руб., для физлиц - 2 000 руб. Организация должна заплатить госпошлину в размере 22 000 : 2 (количество заявителей) = 11 000 руб., а ИП 2 000 : 2 = 1 000 руб. |

**4.2. Какие реквизиты нужно указать в платежном поручении**

Необходимо привести реквизиты управления Росреестра по субъекту РФ, который будет проводить госрегистрацию. Это следует из [п. 3 ст. 333.18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EAF836E14277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) НК РФ.

При заполнении платежного документа укажите следующий КБК:

* 321 1 08 07020 01 1000 110 - при подаче документов в орган регистрации прав;
* 321 1 08 07020 01 8000 110 - при их подаче через МФЦ.

Реквизиты для оплаты можно узнать в управлении Росреестра по субъекту РФ либо в МФЦ, также они размещены на сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/).

**Срок уплаты госпошлины** зависит от способа подачи документов на госрегистрацию ([пп. 5.2 п. 1 ст. 333.18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFFE3CE54277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) НК РФ):

1. до подачи документов - если они подаются лично;
2. после их подачи, но до принятия документов к рассмотрению - если они подаются в электронной форме.

Если на момент приема документов госпошлина не уплачена, вам выдадут (направят) уникальный идентификатор платежа (УИН) для ее уплаты с указанием даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину. Укажите этот УИН в платежном поручении, чтобы Росреестр мог идентифицировать вас и получить подтверждение оплаты в системе о государственных и муниципальных платежах ([Информация](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C50C4BD2005C57866A9CF1E7AEE3B397F8D67DE5F936FA4920E56D0CE9iDC2G) Росреестра от 17.10.2017).

**5. Как подать заявление и документы на госрегистрацию договора аренды недвижимости**

Представить документы вы можете:

1. **лично** ([п. 1 ч. 1 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64E21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости, [пп. 1 п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD2005D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44827F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Порядка представления документов):

- в подразделение ППК "Роскадастр";

- при выездном приеме сотрудников ППК "Роскадастр". [Размеры платы](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30443D4035A57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54F24F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) за выездной прием утверждены Приказом Росреестра от 26.11.2021 N П/0545;

- через МФЦ, в том числе при выездном приеме.

Документы вы можете подать в подразделение или МФЦ независимо от места нахождения недвижимости ([ч. 2 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64E27F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Закона);

1. **в электронном виде** через Единый портал госуслуг, порталы государственных и муниципальных услуг субъектов РФ, сайт Росреестра (в том числе через личный кабинет) или с использованием иных информационных технологий, включая веб-сервисы ([п. 2 ч. 1 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE54D26F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона, [пп. 3 п. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD2005D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE4482AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) указанного Порядка);
2. **через нотариуса**. Он может представить заявление на госрегистрацию договора аренды ([п. 3 ст. 8.1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EAFF38EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) ГК РФ, [пп. 5 ч. 3 ст. 15](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4021F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 1.5 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFF83CEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G), [ч. 11 ст. 21](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EAF236EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости).

Орган госвласти или местного самоуправления может подать документы только в электронном виде ([п. 3.1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064BD2005D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EAFE34B01867AE620EE2CF3D49AFA8C14FiBCAG) Порядка представления документов).

Отказать в приеме документов вам не могут. Исключение составляет случай, когда при личной подаче документов не установлена личность обратившегося лица ([ч. 14 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64020F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости).

**Заявитель уведомляется о приеме документов** следующими способами ([ч. 17 ст. 18](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE64025F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона):

* выдается расписка непосредственно при приеме документов - при личном обращении в подразделения ППК "Роскадастр" или при выездном приеме;
* направляется уведомление не позднее следующего рабочего дня после приема документов органом регистрации прав - если документы подавались через МФЦ, в том числе при выездном приеме, или в электронной форме. [Порядок](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D5075E57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44827F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) и способы уведомления заявителей приведены в Приложении N 1 к Приказу Росреестра от 31.07.2020 N П/0266.

**6. В какой срок регистрируется договор аренды недвижимости и чем подтверждается его госрегистрация**

**Срок регистрации договора аренды** составляет ([ч. 1 ст. 16](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4020F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ситуация | Срок проведения регистрации, если документы представлены | |
| в орган регистрации прав | через МФЦ |
| Регистрация договора аренды | 7 рабочих дней | 9 рабочих дней |
| Регистрация нотариально удостоверенного договора аренды | 3 рабочих дня | 5 рабочих дней |
| Регистрация на основании нотариально удостоверенной сделки при подаче в электронном виде | в течение следующего рабочего дня | - |
| Одновременное проведение кадастрового учета части объекта недвижимости и госрегистрации договора аренды | 10 рабочих дней | 12 рабочих дней |

Отметим, что при выявлении соответствующих оснований госрегистрация будет приостановлена.

**Подтверждает госрегистрацию** договора выписка из ЕГРН. Это касается и возникшего на его основании обременения недвижимости ([ч. 1 ст. 28](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E0F23FEF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости).

Документы вам выдадут или направят тем [способом](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3074ED30E5C57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE54E21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), который вы указали в заявлении.

Получить документы может руководитель организации или представитель по нотариально удостоверенной доверенности, если в ней предусмотрены полномочия на их получение ([ч. 14 ст. 29](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE04F24F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) названного Закона).

**7. Какие особенности имеются при регистрации договора аренды отдельных видов недвижимости**

Независимо от того, какой из видов недвижимости передается в аренду, порядок регистрации договора аренды является общим.

**7.1. Как зарегистрировать договор аренды земельного участка**

Такой договор нужно зарегистрировать [в случае](#P16), если он заключен на один год и более.

Для регистрации договора аренды земельного участка вам нужно подготовить:

1. [**заявление**](#P32)**.** Особенностью при регистрации договора аренды земельного участка является случай, когда на стороне арендатора выступает множественность лиц и на передаваемом в аренду участке расположены здания, сооружения (помещения или машино-места в них), которые принадлежат нескольким лицам. В этом случае обратиться за госрегистрацией договора может один из арендаторов или арендодатель ([ч. 1 ст. 51](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3EE44027F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости);
2. **документы для регистрации договора аренды** земельного участка. К ним относятся те же документы, которые необходимы для регистрации договора [аренды](#P51) иной недвижимости. В первую очередь это сам договор аренды земельного участка, а также документы, подтверждающие личность и полномочия представителя.

После этого [подайте заявление и документы](#P104) на госрегистрацию. Сделать это можно лично или в электронном виде.

Госрегистрация проводится в [установленный срок](#P119) и [подтверждается](#P143) выпиской из ЕГРН.

**Госпошлина за регистрацию договора аренды земельного участка** уплачивается в том же размере, что и [при регистрации аренды](#P79) на другую недвижимость. Она составляет для организаций 22 000 руб., для физлиц - 2 000 руб.

Порядок ее уплаты такой же, как и [при регистрации аренды](#P84) недвижимости.

|  |
| --- |
| Какие правовые последствия влечет отсутствие государственной регистрации договора аренды земельного участка, требующего такой регистрации  Если срок аренды составляет год или более, договор аренды земельного участка нужно зарегистрировать ([ч. 6 ст. 1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44826F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Закона о госрегистрации недвижимости, [п. 2 ст. 26](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C3064ED10E5F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FF36E64277AA2B59E6D33454B1A9DF4FB917iBC8G) ЗК РФ).  Незарегистрированный договор аренды земельного участка, требующий такой регистрации, порождает правовые последствия только для его сторон. Сторона договора не может потребовать признания его незаключенным только из-за отсутствия регистрации ([п. 3 ст. 433](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB38E34128AF3E48BEDC3F43AFAAC253BB15B9i8C2G) ГК РФ, [п. 3](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C6024BD5005257866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44B2AF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165). Например, если вы заключили в установленной форме подлежащий госрегистрации договор земельного участка, но не зарегистрировали его, вы связали себя обязательствами из этого договора с момента, указанного в [п. 1 ст. 433](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3DE44C20F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ ([п. 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4054FD3005357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44821F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49). Для вас и вашего контрагента незарегистрированный договор считается заключенным.  Любая из сторон такого, подлежащего регистрации, но незарегистрированного договора может предъявить к другой его стороне, в том числе в судебном порядке, требование о регистрации сделки ([п. 2 ст. 165](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4D21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ, [п. 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4054FD3005357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44827F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49).  По смыслу [п. 3 ст. 433](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30543D5015D57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB38E34128AF3E48BEDC3F43AFAAC253BB15B9i8C2G) ГК РФ в отношении третьих лиц такой договор считается заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом. Это значит, что указанные третьи лица не обязаны учитывать положения такого договора. Также права, предоставленные лицу, пользующемуся земельным участком по такому договору аренды, не могут быть противопоставлены им третьим лицам. В частности, такое лицо не имеет преимущественного права на заключение договора на новый срок ([п. 1 ст. 621](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE34D21F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ), а к отношениям пользователя и третьего лица, приобретшего на основании договора земельный участок, не применяется [п. 1 ст. 617](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE34B23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ ([п. 14](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C6014CDD065357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44F2BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73). Также, например, если собственник продал земельный участок, арендованный по договору без регистрации, то по требованию покупателя, который не знал об аренде, арендатору придется вернуть его покупателю ([п. 5](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4054FD3005357866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44821F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 N 49, [п. 4](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C6024BD5005257866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FE44D23F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) Информационного письма Президиума ВАС РФ от 25.02.2014 N 165). |

**7.2. Как зарегистрировать договор аренды здания**

Договор аренды здания регистрируется в общем порядке, так же как и договоры аренды иных видов недвижимости. Вам необходимо заполнить заявление, подготовить необходимые документы, уплатить госпошлину и подать заявление и документы в регистрирующий орган. Для этого воспользуйтесь нашими [рекомендациями](#P2) по регистрации договора аренды недвижимости.

Обратите внимание, что по договору аренды здания одновременно должны быть переданы и права на земельный участок, который занят этим зданием и необходим для его использования. Если арендодатель является собственником участка, то арендатору он передается на праве аренды или ином праве ([п. п. 1](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3DEC4024F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [2 ст. 652](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C4034CD4055F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3DEC402BF03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G) ГК РФ). Следовательно, если аренда земельного участка под зданием оформлена отдельным договором, то вам потребуется [зарегистрировать](#P150) и его.

**7.2.1. Какие особенности госрегистрации договора аренды части здания**

Особенностью госрегистрации такого договора является то, что по общему правилу она проводится одновременно с кадастровым учетом части здания, передаваемого в аренду (например, подъезд, этаж, несколько этажей), в рамках одной процедуры ([п. 4 ч. 3 ст. 14](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625E9FB3FED4124F03B5DAF843048B8B4C14EA717BB83iCC8G), [ч. 5 ст. 44](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости). Напомним, что в этом случае [нужно заполнить](#P46) одно заявление и [дополнительно приложить](#P60) к нему технический план.

Если же на госрегистрацию вы не представите технический план в отношении части здания, то договор аренды на часть здания будет зарегистрирован без кадастрового учета части здания. В этом случае обременение арендой будет распространяться не на часть здания, сдаваемое в аренду, а на здание в целом ([ч. 5 ст. 44](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости). Это может стать препятствием для распоряжения вами зданием в дальнейшем, например для передачи других частей здания в аренду.

Однако такое правило не распространяется на следующие случаи ([ч. 2](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC38EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G), [5 ст. 44](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EDFC36EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости):

* ранее часть объекта недвижимости уже ставилась на кадастровый учет, но была снята в связи с прекращением ограничения (обременения). В этом случае часть недвижимости будет поставлена на учет по ранее представленному техническому плану при условии, что не изменились ее границы;
* в ЕГРН содержатся сведения обо всех помещениях в здании и на госрегистрацию представлен договор аренды, по которому передается часть здания, представляющая собой одно или несколько помещений, имеющих общие строительные конструкции (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей). Например, если все помещения были поставлены на кадастровый учет одновременно с учетом созданного здания ([ч. 3 ст. 40](consultantplus://offline/ref=6EBDB374285BE42D2CAB34D253E55919C30049D7005F57866A9CF1E7AEE3B397EAD625EFFC37EF1D72BF3A01E9D8234AB2B4C34DBBi1C6G) Закона о госрегистрации недвижимости).

**7.3. Как зарегистрировать договор аренды нежилого помещения**

Такой договор аренды регистрируется в общем порядке. Отличий при госрегистрации договора аренды нежилого помещения от других видов недвижимости нет.

**Размер госпошлины за регистрацию договора аренды нежилого помещения**, как и [при регистрации аренды](#P79) на другую недвижимость, составляет для организаций 22 000 руб., для физлиц - 2 000 руб.