

Регистрация договора аренды нежилых помещений

В соответствии с Федеральным законом N 122-ФЗ от 21.07.1997г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» аренда нежилых помещений, подлежит обязательной государственной регистрации в случаях и в порядке, установленном законом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации договор аренды нежилого помещения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

В соответствии с п. 2 ст. 610 ГК РФ, если срок аренды в договоре не определен, договор считается заключенным на неопределенный срок. В этом случае каждая сторона вправе в любое время отказаться от договора, предупредив об этом другую сторону за один месяц, а при аренде недвижимого имущества – за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды, заключенного на неопределенный срок. Так как законодательством определена обязанность регистрировать договора аренды, заключенные только на срок не менее года соответственно договор, заключенный на неопределенный срок, не нуждается в государственной регистрации.

Договор аренды помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения, соответственно государственная регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна лишь при наличии надлежащим образом зарегистрированного права арендодателя.

Существенным условием договора аренды является указание в нем данных, позволяющих определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

В отношении договоров аренды нежилых помещений также применимо существенное условие о необходимости установления размера арендной платы, предусмотренное Гражданским кодексом Российской Федерации для аренды зданий и сооружений. В том случае, если договор аренды предусматривает последний выкуп арендуемого имущества, условиями перехода права будут считаться: окончание срока договора аренды и уплаты выкупной цены.

С заявлением о государственной регистрации договора аренды может обратиться одна из сторон договора. Если договор аренды регистрируется не по заявлению правообладателя (арендодателя), то в срок не более чем пять рабочих дней со дня проведения государственной регистрации он должен быть в письменной форме уведомлен о проведении государственной регистрации.

Также для проведения государственной регистрации договора аренды нежилого помещения, предоставляется следующий пакет документов:

1. Документ, удостоверяющий личность заявителя или его представителя.

2. Нотариально удостоверенная доверенность, протокол об избрании руководителя или доверенность представителя (если обращается представитель юридического лица).
3. Документ об оплате государственной пошлины.
4. Договор аренды (не менее чем в двух экземплярах-подлинниках).
5. Если обращается юридическое лицо, представляет весь пакет учредительных документов (подлинник и копия)

Обязательным приложением к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, являются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади.

Изменение и расторжение договора аренды нежилого помещения возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено законами или договором. Указанное соглашение совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное. При этом по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только в случаях, существенного нарушения договора другой стороной. В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается, соответственно, расторгнутым или измененным.

ведущий специалист-эксперт
Аксайского отдела Управления
Росреестра по Ростовской области

Бакулов Б.В.