Актуальные вопросы по недвижимости:

**Как заключить договор аренды**

Гражданским, земельным, лесным законодательством предусмотрены случаи, когда договор аренды может быть заключен только по результатам конкурса или аукциона и заключается с победителем торгов.

В отношении недвижимости, находящейся в государственной или муниципальной собственности, установлен особый порядок заключения договоров аренды.

Условия договора определяются организатором торгов и указываются в извещении о проведении торгов, а размер арендной платы – по результатам рыночной оценки.

Арендодатели размещают информацию о проведении торгов на специальном [сайте](https://torgi.gov.ru). На сайте арендаторы выбирают нужную недвижимость и участвуют в торгах, далее победитель торгов заключает договор аренды.

**Как зарегистрировать право аренды?**

После заключения договора аренды его необходимо зарегистрировать, подав документы в Росреестр. Сделать это можно следующими способами: в электронном виде на [портале](https://rosreestr.gov.ru/) Росреестра, через [многофункциональные центры](https://mfc-nso.ru/) или по почте (в случае направления по почте подлинность документов необходимо удостоверить у нотариуса).

На государственную регистрацию должны быть предоставлены документы:

- заявление о государственной регистрации прав;

- подлинники договора аренды;

- документы, подтверждающие полномочия представителей на заключение сделки и (или) подачу документов.

Госпошлина по общему правилу за регистрацию договора аренды составляет 2000 для физических лиц и 22000 для юридических лиц.

Подать документы на оформление аренды может любая из сторон договора: как арендатор, так и арендодатель, либо все вместе. Пошлину оплачивают по такому же принципу – кто подает документы, тот и оплачивает госпошлину, если вместе – сумма делится в равных долях.

Учредительные документы организации прилагаются по желанию заявителя. Если они не представлены, сотрудники Росреестра самостоятельно направят запрос в налоговую службу для получения соответствующей информации.

Управление Росреестра по Новосибирской области предупреждает, в случае непредставления учредительных документов государственная регистрация сделки может быть приостановлена, если информация по запросу не поступит в течение срока регистрации.

Если срок аренды составляет менее одного года, договор аренды не подлежит государственной регистрации.

**Исключения, предусмотренные законом:**

земельные участки предоставляются в аренду без торгов собственникам объектов незавершенного строительства для завершения строительства; гражданам – для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства; для сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных (ст. 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации);

здания, помещения передаются в аренду без торгов медицинским, образовательным организациям; для размещения объектов почтовой связи; на срок не более чем 30 календарных дней в течение шести последовательных календарных месяцев (ст. 17.1Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»).

Межмуниципальный Куйбышевский отдел

Управления Росреестра по Новосибирской области