**Особенности регистрации договора аренды объекта недвижимости**

Каждый собственник знает, что нужно регистрировать право собственности. Однако, возможна государственная регистрация аренды, если помещение, как жилое, так и нежилое, арендуется на 12 и более месяцев. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды. При этом такой договор регистрируется в Росреестре, как и иные сделки с недвижимостью.

Порядок государственной регистрации договора аренды регламентирован статьей 51 вступившего с 01.01.2017 года в законную силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

С заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимости может обратиться одна из сторон договора.

В случае передачи в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора земельного участка, занятого зданием, сооружением, которые принадлежат нескольким лицам, либо помещения или машино-места в которых принадлежат нескольким лицам, с заявлением о государственной регистрации договора аренды такого земельного участка может обратиться одно из лиц, выступающих на стороне арендатора, или арендодатель.

Если договор аренды заключен с органом государственной власти или местного самоуправления, то заявление должен подать указанный орган.

Заявление о государственной регистрации прав представляется в соответствии с Порядком, утвержденным приказом МЭР РФ от 26.11.2015 №883, по форме, установленной приложением № 1 к приказу МЭР РФ от 08.12.2015 № 920.

В электронном виде реализована возможность подачи заявления о государственной регистрации прав посредством интернет - портала Росреестра по адресу [http://rosreestr.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Frosreestr.ru&post=-90424832_662&cc_key=), а также сервиса интернет портала Росреестра «Личный кабинет», вход на который осуществляется только для авторизованных пользователей на интернет - портале «Госуслуги»: [http://www.gosuslugi.ru](https://vk.com/away.php?to=http%3A%2F%2Fwww.gosuslugi.ru&post=-90424832_662&cc_key=).

При подаче заявления в электронном виде необходимые документы нужно представить в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УЭП). Договор аренды должны подписать такой подписью обе стороны. Исключение составляют те документы, которые в бумажном виде могут представляться в виде копии (без представления подлинника), например, решение органа государственной власти или местного самоуправления о проведении торгов. Такие документы можно представить в виде электронного образа документа, подписанного УЭП лица, которое подписывает такие документы в бумажном виде или которое уполномочено заверять их копии.

Сформированный для государственной регистрации прав комплект электронных документов и образов документов нужно заверить УЭП заявителя.

Формат представления документов в электронном виде указан в п. 9 Порядком, утвержденным приказом МЭР РФ от 26.11.2015 №883. При несоответствии установленному формату документы возвращаются без рассмотрения.

Договор аренды имеет свою законную силу после осуществления его регистрации.

Госпошлина за регистрацию договора аренды составляет для граждан 2000 рублей, а для организации – 22 000 рублей.

Чтобы регистрация прошла успешно, нужно с первых этапов подготовки сделки очень внимательно относиться к различным деталям. Лучше всего привлечь к оформлению документов компетентных специалистов: юристов, риелторов и др.

Если регистрация договора аренды нежилого помещения проводится с участием кредитных средств, то есть в сделке участвует банк, то это будет дополнительная надежная проверка всего пакета документов, ведь банки всегда заинтересованы в успехе сделки.

Срок регистрации договора аренды в соответствии с законодательством составляет семь рабочих дней.