

**КАК ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬ ДОПОЛНИТЕЛЬНОЕ СОГЛАШЕНИЕ К ДОГОВОРУ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ**

В своей повседневной деятельности у арендаторов или арендодателей возникает необходимость в изменении или дополнении ранее зарегистрированного договора аренды недвижимости либо его расторжении.

Путь к ответу начинается с вопроса стороны договора: «нужно ли регистрировать такое соглашение в моём случае»?

Если Ваш ответ да, то для государственной регистрации следуйте нашим рекомендациям.

Статья посвящена практическому применению норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Государственной регистрации подлежат следующие соглашения:

• об изменении условий зарегистрированного договора аренды недвижимости (п. 2 ст. 164 ГК РФ);

• о расторжении зарегистрированного договора аренды.

В отношении незарегистрированных договоров аренды заявителю следует обратить внимание на следующее:

• если соглашением изменяется срок незарегистрированного договора, который с учетом изменений составит один год и более, то нужно зарегистрировать сам договор аренды недвижимости в редакции дополнительного соглашения.

В этом случае суды признают, что стороны увеличили срок действия договора, присоединив новый срок к текущему (Постановление ФАС Уральского округа от 11.10.2012 № Ф09-8850/12 по делу № А07-12965/2011, Постановление ФАС Уральского округа от 11.11.2009 № Ф09-8709/09-С3 по делу № А47-831/2009-12ГК);

• если срок договора аренды продлен соглашением на неопределенный срок или срок менее года после истечения срока договора, то регистрировать его не нужно.

В этих случаях речь идет о заключении нового договора аренды, не подлежащего регистрации. Это следует из п. п. 10, 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59.

1. Порядок проведения государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды недвижимости

Государственная регистрация дополнительного соглашения проводится в том же порядке, что и государственная регистрация договора аренды недвижимости. Отличия состоят в следующем:

• при заполнении заявления знак «V» проставьте:

- в графе 3.3 заявления;

- в реквизите 4 напротив нужного вам вида объекта недвижимости;

- в реквизите 6 заявления напротив графы «сделку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки...» и укажите ее вид, например «соглашение об изменении договора аренды».

Реквизит 5 в данном случае заполнять не нужно;

• вместо договора аренды недвижимости в комплекте документов нужно представить дополнительное соглашение.

2. Размер государственной пошлины за регистрацию дополнительного соглашения к договору аренды недвижимости

Размер для организаций составляет 1 000 руб.

(пп. 27 п. 1 ст. 333.33 НК РФ, Письмо Минфина России от 20.07.2017 № 03-05-06-03/46288).

Госпошлину уплачивает заявитель (заявители) в том же порядке, что и при государственной регистрации договора аренды недвижимости.

3. Государственная регистрация соглашения о расторжении договора аренды недвижимости

Государственная регистрация соглашения проводится в том же порядке, что и государственная регистрация договора аренды недвижимости. При этом учитывайте следующие отличия:

• при заполнении заявления знак «V» проставьте:

- в графе 3.3 заявления;

- в реквизите 4 напротив нужного вам вида объекта недвижимости;

- в реквизите 6 заявления напротив графы «сделку об изменении или расторжении ранее совершенной сделки...» и укажите ее вид, например «соглашение о расторжении договора аренды».

Реквизит 5 в данном случае заполнять не нужно;

• в комплекте документов вместо договора аренды недвижимости представьте соглашение о расторжении договора аренды.

При этом заявителю необходимо учесть, что согласно пп. 8.2 п. 3 ст. 333.35 НК РФ и подтверждается разъяснениями Минфина России (Письмо от 14.10.2013 № 03-05-06-03/42728) государственная пошлина не уплачивается

После завершения процедуры государственной регистрации на представленных Вами оригиналах соглашения проставят отметку о регистрации.

Начальник отдела регистрации объектов недвижимости нежилого назначения Управления Росреестра по Волгоградской области Максим Арутюнов

Пресс-служба Управления Росреестра по Волгоградской области.

Помощник руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области, Евгения Федяшова.

Тел. 8(8442)93-20-09 доб. 307, 8-904-772-80-02, pressa@voru.ru