

- правообладатель не представил заявление и иные необходимые документы на государственную регистрацию ранее возникшего права на объект недвижимого имущества, наличие которых необходимо для государственной регистрации возникших после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (т.е. после 31.01.1998) перехода данного права, его ограничения (обременения) или совершенной после введения в действие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сделки с объектом недвижимого имущества, в случаях, если обязанность по представлению таких документов возложена на заявителя;
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, если обязанность по их представлению лежит на заявителе;
- имеются противоречия между заявленными и уже зарегистрированными правами;
- земельный участок не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» (за исключением случаев, предусмотренных законом);
- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа или информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе.
- в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек его границ или одна из его границ пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в государственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением следующих случаев: если право на земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке; если земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства; если права возникают в связи с переоформлением права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками; иных установленных федеральным законом случаев;

Не подлежат регистрации договоры аренды земельного участка, заключенные на срок менее чем 1 год, за исключением случаев, установленных федеральными законами (ст. 26 Земельного кодекса Российской Федерации).

Для получения подробной информации посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.



Как подать документы

Вы можете подать документы любым из предложенных способов:

1. Подать документы в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Удостоверьтесь, что МФЦ предоставляет данную услугу.
2. Обратиться в офис Росреестра или Кадастровой палаты.

Запишитесь на прием заранее:

- на официальном сайте Росреестра в разделе «Офисы и приемные»;
 - по единому номеру центра телефонного обслуживания Росреестра.
3. Отправить документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Росреестра по ме-

сту нахождения объекта недвижимости. При этом подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, сделка с объектом недвижимого имущества должна быть нотариально удостоверена, доверенность, подтверждающая полномочия представителя стороны сделки на представление заявления о государственной регистрации, и доверенность, подтверждающая полномочия лица, подписавшего договор в качестве представителя стороны сделки, должны быть нотариально удостоверены.

4. Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), посредством отправки через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: www.rosreestr.ru, посредством отправки с использованием веб-сервисов*.

*Возможность предоставления документов на данную услугу в электронном виде уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе. Порядок представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 723.

Вы можете оперативно отслеживать статус рассмотрения своего заявления с помощью электронного сервиса «Проверка статуса запроса» на сайте Росреестра независимо от того, каким способом Вы подали документы.

Центр телефонного обслуживания Росреестра

8 800-100-34-34

Звонок по России бесплатный

Сайт Росреестра

www.rosreestr.ru

С вопросами и предложениями по улучшению качества обслуживания обращайтесь по адресу электронной почты: info@rosreestr.ru

Узнайте адрес ближайшего МФЦ на портале государственных услуг Вашего региона



Данный буклет содержит краткую справочную информацию. Для получения подробной консультации по каждому конкретному случаю, пожалуйста, посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ



Как зарегистрировать договор аренды земельного участка,

находящегося в государственной или муниципальной собственности либо государственная собственность на который не разграничена



Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.



Последовательность действий заявителя



Подготовить необходимые документы согласно списку



Оплатить государственную пошлину за регистрацию договора*



Подать документы одним из предложенных способов



Получить оригинал договора аренды с регистрационной надписью (либо в случае принятия решения об отказе в государственной регистрации - сообщение о таком отказе)

* В случае представления заявления о государственной регистрации прав и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, государственная пошлина оплачивается после подачи указанных заявления и документов, но до принятия их к рассмотрению (статья 333.18 Налогового кодекса Российской Федерации).



Какие документы необходимы

1. **Заявление одной из сторон договора о государственной регистрации договора аренды.** Если договор нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации может быть представлено нотариусом, удостоверившим данный договор, или его работником. Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра, получить в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

Если с заявлением обращается представитель стороны договора, необходимо представить нотариально удостоверенную доверенность или доверенность в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, выдавшего доверенность, и заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, удостоверившего такую доверенность, либо доверенность в форме электронного образа нотариально удостоверенной доверенности, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса (в случае представления заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов). Доверенность, подтверждающая полномочия представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления, составляется на бланке данного органа и заверяется печатью и подписью руководителя данного органа, нотариальное удостоверение такой доверенности для ее представления вместе с соответствующим заявлением о государственной регистрации прав не требуется. Доверенность, подтверждающая полномочия

представителя органа государственной власти или органа местного самоуправления, представляемая в форме электронного документа, электронного образа документа, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью руководителя данного органа (в случае представления заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов). Если с заявлением обращается законный представитель стороны договора – физического лица, необходимо представить документ, подтверждающий его полномочия: для родителей – свидетельство о рождении правообладателя, для иных законных представителей – документ, выданный уполномоченным органом.

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя (оригинал для обозрения при личном обращении).

3. Договор аренды с приложениями (оригинал, не менее 2 экземпляров; если договор нотариально удостоверен – не менее 2 экземпляра, один из которых оригинал).

Для юридических лиц дополнительно потребуются учредительные документы (оригинал либо нотариально заверенная копия или копия, заверенная лицом, имеющим право действовать без доверенности от имени юридического лица, и печатью юридического лица (при наличии) и копия, а также документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица действовать от его имени (оригинал или нотариально заверенная копия). Представление учредительных документов не требуется, если ранее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

Могут понадобиться следующие документы:

1. Если договор подписан представителем стороны сделки – документ, подтверждающий полномочия лица на подписание договора аренды (оригинал и копия).

2. Если в аренду сдается часть земельного участка – кадастровый паспорт земельного участка с указанием части, сдаваемой в аренду (оригинал и копия).

3. В случае если процедура предоставления земельного участка в аренду осуществлена и необходимые документы оформлены в соответствии с земельным законодательством, действовавшим до 01.03.2015:

3.1 При предоставлении земельного участка в аренду для строительства без предварительного согласования места размещения объекта:

Без проведения торгов	Через торги
По желанию заявителя: <ul style="list-style-type: none"> решение о предоставлении земельного участка в аренду без проведения торгов при условии заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для передачи в аренду земельных участков в случае, если имеется только одна заявка (заверенная копия в 2-х экземплярах); 	По желанию заявителя: <ul style="list-style-type: none"> решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления о проведении торгов (заверенная копия в 2-х экземплярах); протокол о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного

<ul style="list-style-type: none"> документ, подтверждающий публикацию органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления сообщения о проведении торгов (оригинал и копия). 	участка, выданный органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления (оригинал и копия); <ul style="list-style-type: none"> документ, подтверждающий публикацию органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления сообщения о проведении торгов (оригинал и копия).
--	---

Документы могут быть запрошены Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.

3.2 При предоставлении земельного участка в аренду:

Для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта	Для целей, не связанных со строительством
По желанию заявителя – решение о предоставлении земельного участка в аренду (заверенная копия в 2-х экземплярах)	
По желанию заявителя – решение о предварительном согласовании места размещения объекта (заверенная копия в 2-х экземплярах)	

Документы могут быть запрошены Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.

3.3 При предоставлении земельного участка в аренду под объектом капитального строительства – документы, подтверждающие право собственности на здание или сооружение (оригинал и копия). Документы не представляются, если право ранее было зарегистрировано в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке.

4. В случае если процедура предоставления земельного участка в аренду осуществлена и необходимые документы оформлены в соответствии с земельным законодательством, действующим с 01.03.2015, при предоставлении земельного участка в аренду:

На торгах	Без проведения торгов
По желанию заявителя: <ul style="list-style-type: none"> решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации либо органа местного самоуправления о проведении аукциона (надлежаще заверенная копия, 2 экз.); протокол о результатах аукциона на право заключения договора аренды земельного участка (оригинал и копия); документ, подтверждающий публикацию организатором аукциона извещения о проведении аукциона (оригинал и копия). 	По желанию заявителя: <ul style="list-style-type: none"> решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка в случае, если земельный участок предстоит образовать или границы земельного участка подлежат уточнению; документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка в аренду без проведения торгов; документы, подтверждающие надлежащее использование земельного участка в случае предоставления в аренду без торгов земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения, предназначенного для ведения сельскохозяйственного производства, арендатору, который надлежащим образом использовал такой земельный участок; в случае предоставления земельного участка в аренду для индивидуального жилищного

	строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства, для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности – документ, подтверждающий публикацию уполномоченным органом извещения о предоставлении земельного участка для указанных целей, если по истечении тридцати дней со дня опубликования извещения заявления иных граждан, крестьянских (фермерских) хозяйств о намерении участвовать в аукционе не поступили.
--	---

Документы могут быть запрошены Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.



Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию договора аренды земельного участка взимается государственная пошлина:

	Для физических лиц	Для юридических лиц
Для земель сельскохозяйственного назначения	350 руб.*	350 руб.
Для земельных участков иного назначения	2 000 руб.*	22 000 руб.

* Данный размер государственной пошлины будет применяться в отношении физических лиц с учетом коэффициента 0,7 в случае предоставления документов на данную услугу в электронном виде с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг, региональных порталов государственных и муниципальных услуг и иных порталов, интегрированных с единой системой идентификации и аутентификации, и получением результата услуги в электронной форме.

Договор с регистрационной надписью выдается заявителю в срок не более 10 рабочих дней со дня приема заявления и документов органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. Если принято решение об отказе в государственной регистрации, сообщение о таком отказе должно быть направлено заявителю в срок не более 5 дней после окончания установленного срока регистрации.

Возможные причины для приостановления государственной регистрации прав:

- возникновение у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;
- отсутствие необходимых документов или сведений, запрашиваемых по межведомственным запросам;
- в государственном кадастре недвижимости в отношении земельного участка отсутствуют сведения о координатах характерных точек его границ или одна из его границ пересекает одну из границ другого земельного участка в соответствии с внесенными в госу-

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины. Если подтверждение об уплате пошлины не было получено от заявителя, Росреестр запросит его в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия. Если информация об уплате отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, документы для регистрации прав не рассматриваются и будут возвращены заявителю.

Лицо, освобожденное от уплаты государственной пошлины, представляет документ, являющийся основанием для предоставления льготы (оригинал и копия).

**Возможность получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в порядке межведомственного взаимодействия уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе.*

дарственный кадастр недвижимости сведениями о последнем, за исключением случаев: если право на земельный участок ранее зарегистрировано в установленном Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» порядке; если земельный участок предоставлен для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства; если права возникают в связи с реорганизацией права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками; иных установленных федеральным законом случаев;

- наличие ранее поданных документов на государственную регистрацию сделки с данным объектом недвижимого имущества, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;
- письменное заявление стороны (сторон) сделки, либо уполномоченного им или ими на то лица при наличии у него надлежаще оформленной доверенности о приостановлении государственной регистрации прав;
- письменное заявление одной из сторон договора о возврате документов без проведения государственной регистрации прав в случае, если другая сторона договора не обращалась с указанным заявлением;
- поступление определения или решения суда, в том числе о запрете осуществления регистрационных действий.

Возможные причины для отказа в государственной регистрации:

- с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы не соответствуют требованиям законодательства;
- акт государственного органа или акт органа местного самоуправления о предоставлении прав на недвижимое имущество признан недействительным с момента его издания в соответствии с законодательством, действовавшим в месте его издания на момент издания;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;