

МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

от 6 августа 2004 г. N 135

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ИНСТРУКЦИИ
О ПОРЯДКЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)

В соответствии со статьей 10 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 2 Постановления Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним", пунктом 4 раздела 6 Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", приказываю: Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества.

Министр
Ю.Я.ЧАЙКА

Утверждена
Приказом
Министерства юстиции
Российской Федерации
от 6 августа 2004 г. N 135

ИНСТРУКЦИЯ
О ПОРЯДКЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
ДОГОВОРОВ АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

(в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)

I. Общие положения

1. Инструкция о порядке государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества (далее - Инструкция) разработана на основании и в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации <1> (далее - Кодекс), Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <2> (далее - Закон), Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <3>, Федеральной программой поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденной Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г. N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" <4>.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; N 30, ст. 3081; N 35, ст. 3607; N 45, ст. 4377.

(сноска в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)

(см. текст в предыдущей редакции)

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652.

(сноска в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)

(см. текст в предыдущей редакции)

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602.

2. Государственная регистрация договоров аренды недвижимого имущества осуществляется в порядке, установленном Законом, в соответствии с утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним" Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Правила ведения ЕГРП), иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, принятыми в соответствии с Законом.

3. Инструкцией регулируются вопросы, касающиеся особенностей проведения государственной регистрации договоров аренды объектов недвижимого имущества (за исключением предприятий как имущественных комплексов, участков лесного фонда (леса), обособленных водных объектов и многолетних насаждений), изменений, прекращения и расторжения договоров аренды.

К отношениям, возникающим при государственной регистрации договоров аренды недвижимого имущества, применяются также иные нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации, изданные в порядке реализации полномочий в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. По договору аренды недвижимого имущества (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) недвижимое имущество за

плату во временное владение и пользование или во временное пользование (статья 606 Кодекса).

5. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (пункт 1 статьи 607 Кодекса).

Законом могут быть установлены виды имущества, сдача которых в аренду не допускается или ограничивается (пункт 1 статьи 607 Кодекса).

Земельные участки, за исключением указанных в пункте 4 статьи 27 Земельного кодекса Российской Федерации <1> (далее - Земельный кодекс), могут быть предоставлены их собственниками в аренду в соответствии с гражданским законодательством и Земельным кодексом (пункт 2 статьи 22 Земельного кодекса).

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4147; 2003, N 27 (ч. I), ст. 2700; 2004, N 27, ст. 2711.

(сноска в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)

(см. текст в предыдущей редакции)

Изъятые из оборота земельные участки не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 11 статьи 22 Земельного кодекса).

6. Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, арендодателями могут быть также лица, уполномоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду (статья 608 Кодекса).

В случае наследования земельных участков лицами, не достигшими совершеннолетия, их законные представители могут передать эти земельные участки в аренду на срок до достижения наследниками совершеннолетия (пункт 10 статьи 22 Земельного кодекса).

7. Исключительное право на приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом, федеральными законами (пункт 1 статьи 36 Земельного кодекса).

Иностранные граждане, лица без гражданства могут иметь расположенные в пределах территории Российской Федерации земельные участки на праве аренды, за исключением случаев, предусмотренных Земельным кодексом (пункт 1 статьи 22 Земельного кодекса).

8. Если здание (помещение в нем), находящееся на неделимом земельном участке, принадлежит нескольким лицам на праве собственности, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом, федеральными законами (пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса).

Если в здании, находящемся на неделимом земельном участке, помещения принадлежат одним лицам на праве собственности, другим лицам на праве хозяйственного ведения или всем лицам на праве хозяйственного ведения, эти лица имеют право на приобретение данного земельного участка в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено Земельным кодексом, федеральными законами. При этом договор аренды земельного участка заключается с условием согласия сторон на вступление в этот договор иных правообладателей помещений в этом здании (пункт 3 статьи 36 Земельного кодекса).

9. Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 609 Кодекса).

Договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее одного года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (пункт 2 статьи 651 Кодекса).

Договор аренды земельного участка, заключенный на срок менее чем один год, не подлежит государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 2 статьи 26 Земельного кодекса).

10. Государственная регистрация договора аренды объекта недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) (пункт 2 статьи 13 Закона).

До разграничения государственной собственности на землю государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности, не требуется. Распоряжение указанными землями до разграничения государственной собственности на землю осуществляется органами местного самоуправления в пределах их полномочий, если законодательством не предусмотрено иное. Порядок распоряжения указанными землями до разграничения государственной собственности на землю может быть определен Правительством Российской Федерации (пункт 10 статьи 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации") <1>.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 44, ст. 4148.

II. Особенности представления документов

на государственную регистрацию, проведения правовой экспертизы документов и проверки законности договора аренды недвижимого имущества, внесения записей о государственной регистрации договора аренды в Единый государственный реестр прав

11. С заявлением о государственной регистрации договора аренды может обратиться одна из сторон договора (пункт 2 статьи 13, пункт 1 статьи 26 Закона).

12. Представление кадастрового плана земельного участка на государственную регистрацию договора аренды земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка ранее уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов (пункт 1 статьи 17 Закона).

Если в аренду сдается часть земельного участка, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду (пункт 2 статьи 26 Закона).

Если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (пункт 3 статьи 26 Закона).

13. При проведении правовой экспертизы документов и проверке законности договора аренды необходимо учитывать в том числе следующие положения законодательства Российской Федерации:

1) договор аренды недвижимого имущества заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами (пункт 2 статьи 434, пункт 1 статьи 651 Кодекса);

- 2) в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным (пункт 3 статьи 607 Кодекса);
- 3) договор аренды недвижимого имущества, предусматривающий переход в последующем права собственности на это имущество к арендатору (статья 624 Кодекса), заключается в форме, предусмотренной для договоров купли-продажи такого имущества (пункт 3 статьи 609 Кодекса);
- 4) договор аренды заключается на срок, определенный договором (пункт 1 статьи 610 Кодекса), если срок аренды недвижимого имущества в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Кодекса);
- 5) если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (пункт 2 статьи 621 Кодекса);
- 6) законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельного вида аренды, а также для аренды отдельных видов имущества (пункт 3 статьи 610 Кодекса);
- 7) договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному (пункт 3 статьи 610 Кодекса);
- 8) договор аренды земельного участка из земель сельскохозяйственного назначения может быть заключен на срок, не превышающий сорок девять лет, и договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный предельный срок, считается заключенным на срок сорок девять лет (пункт 3 статьи 9 Федерального закона от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" <1>);

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, N 30, ст. 3018; 2003, N 28, ст. 2882; 2004, N 27, ст. 2711.

(сноска в ред. Приказа Минюста РФ от 24.12.2004 N 199)
(см. текст в предыдущей редакции)

- 9) порядок определения размера арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, устанавливается, соответственно, Правительством Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления (пункт 3 статьи 65 Земельного кодекса);
- 10) предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, за исключением передачи для указанных целей земельных участков лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса, которым земельные участки в названных случаях предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование (пункт 3 статьи 30 Земельного кодекса);
- 11) основанием заключения для строительства договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, является решение исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) (пункт 7 статьи 30 Земельного кодекса);
- 12) аренда здания или сооружения, находящегося на земельном участке, не принадлежащем арендодателю на праве собственности, допускается без согласия собственника этого участка,

если это не противоречит условиям пользования таким участком, установленным законом или договором с собственником земельного участка (статья 652 Кодекса).

14. Государственная регистрация аренды недвижимого имущества проводится посредством государственной регистрации договора аренды этого недвижимого имущества (пункт 1 статьи 26 Закона).

Договор аренды помещения или части помещения регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего помещения (части помещения) (пункт 4 статьи 18, пункт 3 статьи 26 Закона).

15. Записи в Единый государственный реестр прав вносятся в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП, с учетом следующего:

в Единый государственный реестр прав вносятся записи в подраздел III-4 о договоре аренды и под тем же номером регистрации в подраздел III-1 об ограничении (обременении) вещного права арендой (пункт 44 Правил ведения ЕГРП);

если предметом договора аренды являются земельный участок и расположенное на нем здание, сооружение, запись о договоре аренды вносится в один из разделов, содержащих записи о данных объектах недвижимого имущества (пункт 44 Правил ведения ЕГРП), а в графу "Особые отметки регистратора" подраздела III-1 раздела Единого государственного реестра прав, в котором отсутствует запись о регистрации договора аренды, вносится запись о кадастровом (условном) номере объекта недвижимости, идентифицирующем раздел, содержащий запись о регистрации договора аренды, номере подраздела этого раздела и листа, на котором произведена запись о регистрации договора аренды.

16. 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 проведенной государственной регистрации (пункт 2 статьи 13 Закона).

III. Правовая экспертиза документов при изменении, прекращении и расторжении договора аренды

17. При проведении правовой экспертизы документов при изменении, прекращении или расторжении договора аренды необходимо учитывать в том числе следующие положения Кодекса и Земельного кодекса:

- 1) изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено Кодексом, другими законами или договором (пункт 1 статьи 450 Кодекса);
- 2) по требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда только: при существенном нарушении договора другой стороной; в иных случаях, предусмотренных Кодексом, другими законами или договором (пункт 2 статьи 450 Кодекса);
- 3) в случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается, соответственно, расторгнутым или измененным (пункт 3 статьи 450 Кодекса);
- 4) соглашение об изменении или о расторжении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное (пункт 1 статьи 452 Кодекса);
- 5) в случае изменения или расторжения договора обязательства считаются измененными или прекращенными с момента заключения соглашения сторон об изменении или о расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения или характера изменения договора, а при изменении или расторжении договора в судебном порядке - с момента вступления в законную силу решения суда об изменении или о расторжении договора (пункт 3 статьи 453 Кодекса);

- б) изменение условий договора аренды земельного участка в случаях, предусмотренных пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса, без согласия его арендатора и ограничение установленных договором аренды земельного участка прав его арендатора не допускается (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса);
- 7) если срок аренды недвижимого имущества в договоре не определен, в связи с чем договор аренды считается заключенным на неопределенный срок, каждая из сторон вправе в любое время отказаться от договора аренды, предупредив об этом другую сторону за три месяца. Законом или договором может быть установлен иной срок для предупреждения о прекращении договора аренды на неопределенный срок (пункт 2 статьи 610 Кодекса);
- 8) в случаях, если максимальный срок договора аренды отдельного вида аренды или отдельного вида имущества установлен законом, но в договоре аренды срок не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается (пункт 3 статьи 610 Кодекса);
- 9) согласно статье 46 Земельного кодекса аренда земельного участка прекращается по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством, а также может быть прекращена по инициативе арендодателя в случае:
- использования земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к той или иной категории земель, предусмотренными статьей 8 Земельного кодекса;
 - использования земельного участка, которое приводит к существенному снижению плодородия сельскохозяйственных земель или значительному ухудшению экологической обстановки (за исключением периода проведения сельскохозяйственных работ и иных установленных федеральным законом случаев - пункт 3 статьи 46 Земельного кодекса);
 - неустранения совершенного умышленно земельного правонарушения, выражающегося в отравлении, загрязнении, порче или уничтожении плодородного слоя почвы вследствие нарушения правил обращения с удобрениями, стимуляторами роста растений, ядохимикатами и иными опасными химическими или биологическими веществами при их хранении, использовании и транспортировке, повлекших за собой причинение вреда здоровью человека или окружающей среде;
 - неиспользования земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства либо жилищного или иного строительства, в указанных целях в течение трех лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения земельного участка, а также времени, в течение которого земельный участок не мог быть использован по назначению из-за стихийных бедствий или ввиду иных обстоятельств, исключающих такое использование;
 - изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с правилами, установленными статьей 55 Земельного кодекса;
 - реквизиции земельного участка в соответствии с правилами, установленными статьей 51 Земельного кодекса;
- 10) досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (пункт 9 статьи 22 Земельного кодекса).

IV. Внесение в Единый государственный реестр прав записей при изменении, прекращении и расторжении договора аренды

18. Внесение в Единый государственный реестр прав записей при изменении, прекращении и расторжении договора аренды осуществляется в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

19. При изменении договора аренды на основании соглашения сторон договора заполняются лист подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, а также лист записи об изменениях (пункт 67 Правил ведения ЕГРП, приложение N 9 к Правилам ведения ЕГРП), располагаемый за листом записи подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, к которому эти изменения относятся. Запись в подразделе III-4 Единого государственного реестра прав о государственной регистрации договора аренды не погашается.

В случае, если условия соглашения об изменении договора аренды не приводят к изменению записи соответствующего листа подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, то лист записи об изменениях к подразделу III-1 Единого государственного реестра прав не заполняется.

20. При изменении договора аренды на основании решения суда заполняются листы записей об изменениях (пункт 67 Правил ведения ЕГРП, приложение N 9 к Правилам ведения ЕГРП), располагаемые за листами записей, соответственно, подразделов III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав, к которым эти изменения относятся.

В случае, если определенные в решении суда изменения договора аренды не приводят к изменению записи соответствующего листа подраздела III-1 Единого государственного реестра прав, то лист записи об изменениях к подразделу III-1 Единого государственного реестра прав не заполняется.

21. Внесение в Единый государственный реестр прав указанных в пунктах 19 и 20 настоящей Инструкции записей проводится на основании одного заявления, которое может быть подано одной из сторон договора.

Если записи об изменениях внесены в Единый государственный реестр прав по заявлению арендатора, то правообладателю (арендодателю) в срок не более пяти рабочих дней с момента внесения изменений в Единый государственный реестр прав направляется уведомление об этом.

22. Государственная регистрация прекращения и расторжения договора аренды осуществляется посредством погашения регистрационных записей в подразделах III-4 и III-1 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VI Правил ведения ЕГРП.

При расторжении договора аренды на основании соглашения сторон договора также заполняется лист записи подраздела III-4 Единого государственного реестра прав.

23. Внесение в Единый государственный реестр прав указанных в пункте 22 настоящей Инструкции записей, в том числе погашение регистрационных записей, проводится на основании одного заявления, которое может быть подано одной из сторон договора.

Если регистрационные записи были погашены в Едином государственном реестре прав по заявлению арендатора, то правообладателю (арендодателю) в срок не более пяти рабочих дней с момента погашения записей направляется уведомление об этом.