

Управление Росреестра по Нижегородской области:

Можно ли зарегистрировать долгосрочный договор аренды на объект незавершенного строительства?

Объект незавершенного строительства является недвижимым имуществом, право собственности на которое, в силу статьи 219 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ), возникает после регистрации в установленном законом порядке.

Согласно статье 608 ГК РФ право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

В соответствии с частью 1 статьи 607 ГК РФ в аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (часть 1 статьи 130 ГК РФ).

Согласно части 3 статьи 607 ГК РФ 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.

В соответствии с абзацем 2 части 1 указанной статьи законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается. **Однако в действующем законодательстве нормы, не допускающие или ограничивающие возможность сдачи в аренду объектов незавершенного строительства, отсутствуют.**

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом (часть 2 статьи 609 ГК РФ).

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона о регистрации при проведении государственной регистрации прав в обязательном порядке проводится правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о регистрации оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Законом о регистрации установлен исчерпывающий перечень оснований для приостановления и отказа в осуществлении государственной регистрации прав (ст. 26, 27 Закона о регистрации).