****

**Уступка прав по договору аренды**

Переуступка права аренды – смена лиц, заключивших ранее договор аренды объекта недвижимости. Передача арендных прав может понадобится в разных случаях и применяется к таким объектам, как коммерческая и промышленная недвижимость, земельный участки различного назначения, оформленные в аренду. Независимо от функциональных различий объектов и видов их целевого использования, сама процедура переуступки остается практически неизменной.

Аренда – форма права обладания объектом недвижимости, предоставляющая его в возмездное пользование на определенный период, при этом арендатор не имеет право использовать арендованный объект недвижимости в качестве предмета сделки по отчуждению объекта, а также передавать в наследство по закону или по завещанию. То есть арендатору принадлежит только право пользования недвижимостью. Поэтому при уступке прав аренды, отчуждается третьим лицам право пользования недвижимостью, но не сам объект – собственник остается прежним.

Согласно нормам п. 2 ст. 615 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) арендатор вправе распоряжаться недвижимостью по своему усмотрению, но в пределах:

1. Положений договора;
2. Норм законодательства;
3. Согласия собственника.

Поэтому нужно знать, что если отдельное положение указывает на то, что переуступка не допускается, оформлять передачу новому правообладателю нельзя даже с согласия собственника.

Гражданское законодательство в п. 4 ст. 454 ГК РФ говорит о том, что к передаче прав путем переуступки применяются нормы имущественной сделки купли-продажи, если иные обстоятельства не вытекают из положений договора. Соответственно, актуальными будут положения ст. 549, 551, 558 ГК РФ. Стороны сделки, должны помнить положения ст. 389 ГК РФ, которая указывает на необходимость письменной формы документа и обязательной регистрации процедуры в Росреестре. При этом должна быть уплачена государственная пошлина, согласно ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации.

Участникам сделки по передаче прав аренды нужно знать принципиальные отличия между переуступкой прав и субарендой. На первый взгляд эти процедуры идентичны, но при рассмотрении очевидны кардинальные юридические различия. Разница заключается в том, что при уступке прав аренды прежний арендатор после заключения договора не имеет арендных прав на арендованное имущество и не имеет больше обязанностей перед арендодателем. Во втором случае права на арендованное имущество и обязанности перед арендодателем прежнего арендатора не прекращаются. Арендатор остается одним из участников соглашения.

Оформить перенаем объекта и выступить стороной договора переуступки может только лицо, указанное в договоре аренды как арендатор. Гражданское законодательство предусматривает определение договора переуступки как договор цессии. Участники договора цессии, цедент – лицо, передающее право аренды и цессионарий – лицо, принимающее право арены, правопреемник и новый арендатор.

Сторонам договора цессии, нужно знать о том, что процедура переуступки прав аренды совершается подобно имущественной сделки, одна сторона уступает, а вторая принимает не сам объект, а лишь право аренды на недвижимость. Отличие от купли-продажи здесь в том, что данное право передается без условий обязательного предоставления оплаты со стороны цессионария.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай