

О государственной регистрации договора аренды, заключенного на неопределенный срок.

В соответствии с пунктом 1 статьи 131 и пунктом 1 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется только в случаях, предусмотренных ГК и иными федеральными законами. Согласно пункту 2 статьи 609 ГК договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. В то же время законом установлено: договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации (статья 651 ГК); договоры аренды земельного участка, субаренды земельного участка, безвозмездного срочного пользования земельным участком, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (статья 26 Земельного кодекса Российской Федерации, далее – ЗК). При этом к договорам аренды нежилых помещений применяются правила пункта 2 статьи 651 ГК (см. информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений»).

Таким образом, государственной регистрации подлежат договоры аренды зданий, строений, помещений, земельных участков, заключенные на срок не менее одного года. Согласно статье 610 ГК договор аренды заключается на срок, определенный договором; если срок аренды в договоре не определен, договор аренды считается заключенным на неопределенный срок. Договор аренды, заключенный на неопределенный срок, в государственной регистрации не нуждается. Данная позиция также отражена в пункте 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.02.2001 № 59 «Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».