

## Какие договоры подлежат государственной регистрации?

### Вопрос

На основании протокола аукционной комиссии администрация заключила договор аренды муниципального недвижимого имущества с акционерным обществом на часть нежилого помещения сроком на 5 лет. Данный договор аренды муниципального недвижимого имущества подлежит регистрации? (п.2 ст.651 ГК РФ)

### Ответ

Данный договор аренды муниципального недвижимого имущества, заключенный сроком на пять лет (более одного года), подлежит регистрации.

Государственной регистрации подлежат договоры:

- договор аренды земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения заключен на срок не менее года. Это следует из [п. 2 ст. 651 ГК РФ](#), [п. 2 ст. 26 ЗК РФ](#), [п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53](#);

- договор аренды предприятия. Такой договор должен быть зарегистрирован независимо от его срока ([п. 2 ст. 658 ГК РФ](#)).

### Обоснование

Согласно положениям [ст. 130 Гражданского кодекса РФ](#) 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.

К недвижимым вещам с 1 января 2017 г. относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

[Пунктом 2 статьи 609 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) установлено, что договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

При этом с учетом [пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации](#), [пункта 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений"](#) подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации договор аренды здания, сооружения, нежилого помещения, заключенный на срок не менее года.

Поскольку на договоры аренды муниципального недвижимого имущества распространяются положения [пункта 2 статьи 609 Гражданского кодекса РФ](#), то в отношении таких договоров должны применяться в том числе положения [пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) (а также разъяснения, содержащегося в [пункте 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений"](#)

).

Следовательно, данный договор аренды муниципального недвижимого имущества, заключенный сроком на пять лет, подлежит регистрации.

На необходимость госрегистрации аренды недвижимости указано в [ч. 6 ст. 1 Федерального закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"](#) (далее ~~~ Закона о госрегистрации недвижимости). Аренда недвижимости путем регистрации договора аренды ([ч. 1 ст. 51 названного Закона](#)). Это нужно сделать, если:

- договор аренды земельного участка, здания, сооружения, нежилого помещения заключен на срок не менее года. Это следует из [п. 2 ст. 651 ГК РФ](#), [п. 2 ст. 26 ЗК РФ](#), [п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 N 53](#);
- заключен договор аренды предприятия. Такой договор должен быть зарегистрирован независимо от его срока ([п. 2 ст. 658 ГК РФ](#)).

Кроме того, в аренду может быть передана часть объекта недвижимости и такой договор также должен быть зарегистрирован ([п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 N 73](#)). При этом часть объекта, передаваемую в аренду, нужно поставить на кадастровый учет. В этом случае учет и госрегистрация договора аренды проводятся одновременно, в рамках одной процедуры ([п. 4 ч. 3 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости](#)).

Договор аренды недвижимости, заключенный на неопределенный срок, а также договор, который продлен или возобновлен на такой срок, регистрировать не нужно. Должны быть зарегистрированы только те договоры, срок которых определен и составляет не менее одного года. Это подтверждается [п. 11 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 N 59](#).

Исключение составляет договор аренды предприятия, который регистрируется независимо от того, на какой срок он заключен ([п. 2 ст. 658 ГК РФ](#)).