

21.08.2024

**Вопрос-ответ**

**Возможно ли зарегистрировать договор аренды, у которой истек срок (например, аренда была заключена в 2012 году на срок 5 лет, а за регистрацией стороны обратились в 2024), принимая во внимание, что в соответствии с ГК если ни одна из сторон не обратилась за расторжением, договор считается заключенным на неопределенный срок на тех же условиях?**

Согласно пункту 2 статьи 609 ГК договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом; при этом подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации договор аренды здания или сооружения, заключенный на срок не менее года (статья 651 ГК). (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»).)

Пунктом 1 статьи 25 ЗК определено, что права на земельные участки, предусмотренные главами III и IV ЗК, возникают по основаниям, установленным гражданским законодательством, федеральными законами, и подлежат государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

Договоры аренды земельных участков, заключенные на срок менее чем один год, не подлежат государственной регистрации, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 2 статьи 26 ЗК).

В рассматриваемой ситуации речь идет о договоре аренды c 5-тилетним сроком действия, подписанном (составленном) в период действия Закона № 122-ФЗ, Закона № 218-ФЗ.

Учитывая вышеизложенное:

если такой договор не был зарегистрирован в установленном порядке в период срока его действия, он не является заключенным, и, как следствие, не может считаться возобновленным на неопределенный срок;

государственная регистрация такого договора не согласуется с действующим законодательством.

Ведущий специалист-эксперт

Межмуниципального Новоалтайского отдела И.Г.Алтунина