|  |  |
| --- | --- |
|  | **Государственная регистрация передачи прав и обязанностей по договору аренды.** |

*Управление Росреестра по Курской области сообщает.*

Актуальным вопросом в сфере правоприменительной и судебной практики является вопрос государственной регистрации передачи прав и обязанностей по договору аренды, заключенного действующим арендатором с новым арендатором.

Пунктом 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) предусмотрено, что государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

В случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.

В соответствии с пунктами 1, 2 статьи 609 ГК РФ договор аренды на срок более года, а если хотя бы одной из сторон договора является юридическое лицо, независимо от срока, должен быть заключен в письменной форме; договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом.

Из пункта 2 статьи 26 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) следует, что договоры аренды земельного участка, заключенные на срок более чем один год, подлежат государственной регистрации.

Согласно пункту 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Из указанных норм права следует, что регистрации подлежит не право аренды и не переход права аренды, а договор аренды.

В этой связи выводы судов о том, что регистрации подлежит переход права аренды, противоречат нормам действующего законодательства.

В соответствии с пунктом 1 статьи 450 ГК РФ изменения договора возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено названным Кодексом, другими законами или договором.

Соглашение об изменении договора совершается в той же форме, что и договор, если из закона, иных правовых актов, договора или обычаев не вытекает иное (пункт 1 статьи 452 ГК РФ).

В случае если договор аренды заключен в письменной форме и осуществлена его государственная регистрация, соглашение об изменении договора аренды должно быть заключено в письменной форме и подлежит государственной регистрации.

Факт того, что в силу пункта 1 статьи 552 ГК РФ и пункта 1 статьи 35 ЗК РФ при продаже недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, покупатель приобретает право на использование части земельного участка, которая занята данной недвижимостью и необходима для ее использования, не свидетельствует о возможности регистрации изменений в договор аренды в отсутствие соответствующего дополнительного соглашения в нарушение пункта 2 статьи 609 ГК РФ, пункта 1 статьи 51 Закона № 218-ФЗ.

Главный специалист – эксперт отдела по

контролю (надзору) в сфере саморегулируемых

организаций и правового обеспечения Л.И. Баркова