****

**О государственной регистрации договора аренды**

**недвижимого имущества и договора о передаче прав и обязанностей**

**по договору аренды новым арендатором**

Согласно части 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

В силу пункта 3 статьи 433 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) договор, подлежащий государственной регистрации, считается для третьих лиц заключенным с момента его регистрации, если иное не установлено законом.

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)

В случаях, если законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия сделки наступают после ее регистрации (пункт 1 статьи 164 ГК).

В соответствии с пунктом 2 статьи 615 ГК арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное имущество в безвозмездное пользование, а также отдавать арендные права в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственных товариществ и обществ или паевого взноса в производственный кооператив, если иное не установлено ГК, другим законом или иными правовыми актами.

Если договор аренды не был зарегистрирован в установленном законом порядке, учитывая вышеуказанные положения ГК, на наш взгляд, такой договор аренды не является заключенным, следовательно, не порождает правовых последствий для сторон, указанных в нем (в том числе для арендатора – осуществление прав, предусмотренных пунктом 2 статьи 615 ГК), а также для лиц, являющихся сторонами сделок, составленных (подписанных) с этим арендатором.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай