

УДК 577.422 (470.23)

Ю.С.Василевич (4 курс, каф. Юриспруденции), Г.Ф.Пахомова, ст. преп.

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Договор аренды — один из самых распространенных договоров гражданско-правового характера, применяемых в хозяйственной деятельности. Целью данной работы является анализ гражданско-правовых проблем государственной регистрации договора аренды нежилых помещений.

Договор аренды недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, если иное не установлено законом. Сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственной регистрации подлежат права собственности на недвижимое имущество и сделки с ним.

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Очевидно, что нежилое помещение может существовать как в виде отдельного сооружения (здания), так и являться частью здания, представляющей собой находящееся внутри или примыкающее к зданию сооружение, перемещение которого повлечет ущерб его назначению вплоть до ликвидации или образования нового помещения. Следовательно, договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации.

В связи с изложенным следует признать, что договор аренды нежилого помещения не прошедший государственную регистрацию в установленном законе порядке считается незаключенным.

Проблемы, возникающие при государственной регистрации договоров аренды, вытекают из-за отсутствия четкой регламентации данного вопроса в гражданском законодательстве. Подлежит ли государственной регистрации, независимо от срока аренды, договор аренды нежилого помещения? Договор аренды нежилого помещения не подлежит государственной регистрации независимо от срока аренды. Договор аренды нежилого помещения подлежит государственной регистрации, если он заключен на срок не менее одного года

Вывод один: обсуждение проблемы не беспредметно, точка в этом вопросе должна быть поставлена Высшим Арбитражным Судом Российской Федерации.