

## **Как срок договора аренды недвижимого имущества влияет на необходимость его регистрации**

Основной принцип состоит в том, что регистрировать нужно долгосрочные договоры аренды недвижимости со сроком не менее одного года (п. 2 ст. 651 ГК РФ, п. 2 ст. 26 ЗК РФ, п. 2 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 01.06.2000 № 53).

Разберем подробнее варианты, которые часто используют на практике:

- **одиннадцать месяцев или менее.** В этом случае договор регистрировать не нужно, так как его срок менее года. Не рекомендуем указывать срок по формуле «один год минус один-два дня». На практике сроки могут считать по-разному. Лучше указать одиннадцать месяцев, чтобы точно не ошибиться в расчетах;

Примеры формулировки условия:

«Договор аренды нежилого помещения действует 11 месяцев со дня его заключения».

«Срок аренды нежилого помещения - 11 месяцев со дня передачи помещения по акту приема-передачи».

- **один год или более (не менее года).** Такой договор надо регистрировать. Обратите внимание, что срок с 1-го числа какого-либо месяца текущего года до 30-го (31-го) числа предыдущего месяца следующего года считают равным году (п. 3 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 66). Равным году могут посчитать и срок, начало которого приходится на определенную дату, например 27 марта 2024 г., а окончание - на предшествующую дату следующего года - 26 марта 2025 г.

Примеры формулировки условия

«Договор аренды здания действует с 1 апреля 2024 г. до 31 марта 2025 г.».

«Срок аренды здания - один год с момента передачи здания по акту приема-передачи».

Учтите, если срок действия вашего договора будет не менее года, а срок аренды меньше года, договор все равно придется регистрировать по смыслу п. 2 ст. 651 ГК РФ;

- **условие договора аренды о неопределенном сроке.** Чтобы его правильно сформулировать, рекомендуем так и написать, что договор заключен на неопределенный срок, в этом случае договор не нужно регистрировать.

Прокуратура КБР.

Отдел по надзору за исполнением федерального законодательства.