

Новости законодательства о недвижимости

25.02.2013

НОВОСТИ КОМПАНИЙ



Елена Степанова
Партнер
Capital Legal Services

Новые «старые» правила регистрации договоров аренды недвижимого имущества

20 февраля 2013 года Совет Федерации Федерального Собрания РФ одобрил принятый Государственной Думой Федеральный закон «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – «Закон»).

Указанным Законом вносится изменение в Федеральный закон от 30 декабря 2012 года №302-ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – «Федеральный закон №302-ФЗ»), согласно которому в отношении договоров аренды недвижимого имущества, аренды здания, сооружения, заключенных на срок не менее одного года, и аренды предприятия сохраняется требование о государственной регистрации.

Напомним, что Федеральный закон №302-ФЗ, среди прочего, содержал положения, отменяющие с 01 марта 2013 года государственную регистрацию сделок с недвижимым имуществом. Целью данных изменений был переход на систему регистрации прав и отмена требований об обязательной регистрации сделок.

Однако указанные изменения, вводимые Федеральным законом №302-ФЗ, породили ряд серьезных практических вопросов, связанных с лишением приобретателя недвижимости возможности удостовериться в том, что объект недвижимости не обременен правами аренды, — возник риск неоднократной аренды одного и того же объекта недвижимости.

Кроме того, предусмотрев отмену регистрации договоров аренды в ГК РФ, законодатель не внес соответствующие изменения в другие нормативные акты, в которых это положение оставалось, в частности, в закон о государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним, тем самым, создав явные противоречия в законодательстве.

В связи с этим Комитет по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству 22 января 2013 года предпринял попытку разъяснить измененный порядок регистрации, указав, что, несмотря на отмену требования об обязательной регистрации сделок с недвижимостью с 1 марта 2013 года, продолжают сохранять силу правовые основания для государственной регистрации обременения недвижимости в виде аренды на основании договора аренды.

Однако указанное разъяснение не закрыло имеющиеся проблемные вопросы, и законодатель пришел к выводу о необходимости возвращения ранее существующего порядка регистрации договоров аренды недвижимости.

Теперь дело осталось за малым – подписанием Закона Президентом.

НОВОСТИ КОМПАНИЙ