

## **Сделки с недвижимостью, подлежащие государственной регистрации**

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» государственной регистрации подлежат право 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. 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.

Согласно п. 1 ст. 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (далее – ГК РФ) сделки с недвижимостью подлежат регистрации в случаях, предусмотренных законодательством. В отличие от нотариального удостоверения, которое может быть установлено соглашением сторон (п. 2 ст. 163 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ), обязательность государственной регистрации устанавливается только законом. Участники сделки не вправе установить или отменить обязательную государственную регистрацию в соответствии с условиями договора.

Если Гражданским кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом предусмотрена государственная регистрация сделок, правовые последствия таких сделок наступают, лишь после осуществления государственной регистрации. Сделка, изменяющая условия зарегистрированной сделки, также подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 164 ГК РФ).

К сделкам, подлежащим государственной регистрации относятся:

- договоры ренты с передачей недвижимости под выплату ренты, в том числе договоры пожизненного содержания с иждивением (ст. 584, п. 2 ст. 601 ГК РФ);
- договоры продажи предприятия как имущественного комплекса (п. 3 ст. 560 ГК РФ);
- договоры аренды зданий, сооружений, нежилых помещений и земельных участков, заключенные на срок не менее 1 года (п. 2 ст. 651 ГК РФ);
- договоры аренды предприятий как имущественных комплексов (п. 2 ст. 658 ГК РФ);
- договоры субаренды (п. 2 ст. 615 ГК РФ), к которым применимы вышеуказанные правила о договорах аренды;
- договора безвозмездного пользования земельным участком, заключенные на срок более года;
- уступка требований по зарегистрированной сделке (ст. 389 ГК РФ);

- перевод долга по зарегистрированной сделке (ст. 391 ГК РФ);
- соглашение об изменении зарегистрированного договора (п.1 ст. 452 ГК РФ);
- соглашение о расторжении зарегистрированного договора (п. 1 ст. 452 ГК РФ);
- договоры участия в долевом строительстве (п.3. ст. 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

Согласно п. 2 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Срок исковой давности по требованиям, указанным в ст. 165 ГК РФ, составляет один год и исчисляется с момента, когда истец узнал или должен был узнать о том, что другая сторона уклоняется от государственной регистрации (п. 4 ст. 165, п. 1 ст. 200 ГК РФ).

Заместитель руководителя  
Управления Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Республике Алтай  
О.М. Семашко

Дата публикации: 22.08.2017г.