

В каком порядке заключается договор аренды

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации не ограничивают право сторон договора аренды заключить такой договор, по которому в пользование арендатору передается не весь объект в целом, а только его часть. При этом согласно ст. 607 ГК РФ в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

С 01 января 2017 года в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации № 218-ФЗ) изменился порядок регистрации договора аренды части объекта недвижимого имущества, права на которую не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

До принятия Закона о регистрации № 218 - ФЗ при государственной регистрации договора аренды части объекта недвижимости, регистрирующий орган руководствовался судебной практикой, обобщенной в Постановлении Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.11.2011г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды». В соответствии со сложившейся судебной практикой для государственной регистрации договора аренды части объекта недвижимости мог быть представлен согласованный сторонами договора аренды документ, содержащий графическое и/или текстовое описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором (в том числе с учетом данных, содержащихся в кадастровом паспорте соответствующей недвижимой вещи).

Со вступлением в силу нового Закона о регистрации изменились и правила регистрации аренды части недвижимой вещи, которые регламентированы данным Законом.

В соответствии со ст. 8 Закона о регистрации № 218-ФЗ в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, в том числе, сведения о части объекта недвижимости.

Согласно п.4 ч.3 ст. 14 Закона о регистрации № ФЗ-218 государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации.

Основанием для государственного кадастрового учета является технический план, межевой план, подготовленные в результате проведения кадастровых работ (п.7 ч. 2 ст. 14 ФЗ-218). Согласно ст. 24 ФЗ-218 в техническом плане указываются сведения об объекте капитального строительства, а также о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса. Межевой план представляет собой документ, в котором воспроизведены сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения, в частности о части или частях земельного участка, необходимые для внесения в ЕГРН (ст. 22 ФЗ-218).

Исходя из требований ч. 5 ст. 44 ФЗ-218 при передаче в аренду части здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. Такими частями по смыслу указанной нормы, могут быть: блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей). При этом государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие их с государственного кадастрового учета не осуществляются.

Что касается государственной регистрации договора аренды части земельного участка, такая регистрация осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в ЕГРН, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части (ч. 3 ст. 44 Закона о регистрации № 218-ФЗ).

Арендаторам и арендодателям необходимо учитывать также, что при прекращении аренды земельного участка или здания, сооружения, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого объекта, снятие с кадастрового учета такой части осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прекращения аренды соответствующих земельного участка или здания, сооружения.

В случае последующей передачи в пользование арендатора такой части объекта (земельного участка, здания, сооружения) для государственного кадастрового учета части и государственной регистрации обременения соответствующих объектов (если соответствующая часть ранее была снята с кадастрового учета в связи с прекращением обременения) по заявлению обратившегося лица орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшие ранее в отношении такой части земельного участка или части здания, сооружения, если не изменилось местоположение границ части земельного участка или контуры ранее арендованной части здания, сооружения (ч.2 ст. 44 Закона о регистрации № 218-ФЗ).

При государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости (аренда), в том числе на часть объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения, учетно-регистрационные действия осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости (арендатора) согласно п.5 ч. 1 ст. 15 ФЗ-218.

Таким образом, если в аренду передается часть здания, сооружения, земельного участка, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости, государственный кадастровый учет такой части осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть без соответствующего заявления ([часть 5 статьи 44](#) Закона о регистрации).

Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета части объекта являются документы, указанные в [пункте 7 части 2 статьи 14](#) Закона о регистрации, а именно технический (межевой) план, подготовленные по результатам кадастровых работ. В соответствии со [статьей 24](#) Закона о регистрации заявитель должен представить технический (межевой) план, подготовленный кадастровым инженером в соответствии с требованиями, установленными [статьей 24](#) Закона о регистрации, [приказом](#) Минэкономразвития от 18.12.2015 N 953.

**Главный специалист-эксперт отдела правового обеспечения, по контролю
и надзор в сфере саморегулируемых организаций
Управления Росреестра по Кировской области Анна Егорова**