

# Аренда части объекта недвижимости

## Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации

Договор аренды недвижимости является одной из самых распространенных сделок с объектами недвижимого имущества. Иногда возникают ситуации, когда арендаторы готовы арендовать не весь объект недвижимости, а только лишь его часть. В связи с этим, у многих граждан возникают вопросы о том, каким образом заключается такой договор.

Положения Гражданского кодекса Российской Федерации не ограничивают право сторон договора аренды заключить договор, по которому в пользование арендатору передается не весь объект в целом, а только его часть.

Что обычно является частью объекта недвижимости?

Это 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 согласно ст. 607 ГК РФ, в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды.

С первого января 2017 года в связи со вступлением в силу Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) изменился порядок регистрации договора аренды части объекта недвижимого имущества, права на которую не были зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН).

Согласно п.4 ч.3 ст. 14 Закона о регистрации, 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 Закона о регистрации). Согласно ст. 24 Закона о регистрации, 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 о части или частях земельного участка, необходимые для внесения в ЕГРН (ст. 22 Закона о регистрации).

В соответствии с частью 5 статьи 44 Закона о регистрации, если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в ЕГРН, то государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие такого здания или сооружения 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).

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 соответствующего земельного участка или здания, сооружения.

Для государственного кадастрового учета части земельного участка либо части здания, сооружения и государственной регистрации обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, если соответствующая часть ранее была снята с государственного кадастрового учета в связи с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка или здания, сооружения, по заявлению заявителя орган регистрации прав использует межевой план или технический план, представлявшие ранее в отношении указанных части земельного участка или части здания, сооружения, если не изменилось местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения (ч.2 ст. 44 Закона о регистрации).

В соответствии с частью 1 статьи 15 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения, осуществляется на основании заявления собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.