



РОСРЕЕСТР

Управление
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Тверской области

Особенности государственной регистрации договоров аренды части объектов недвижимости

Нередко у различных организаций в Твери и Тверской области для осуществления своей деятельности возникает необходимость взять в аренду то или иное помещение. Причём речь идёт не о целом здании, а лишь о его части. Например, это может потребоваться при размещении банкомата, платёжного терминала или даже магазина, который будет занимать целый этаж. В таких случаях зачастую появляются вопросы о том, как правильно заключить договор аренды и какие документы нужны, чтобы он прошёл государственную регистрацию.

Согласно Федеральному закону от 21.07.2007 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» если в аренду сдаются помещения или части помещений в здании, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта помещения с указанием размера арендуемой площади.

Таким образом, сдавая в аренду часть помещения надо поставить её на кадастровый учёт, т.е. индивидуализировать.

Ранее порядок государственного кадастрового учёта объектов недвижимости не предусматривал возможности учёта части здания или помещения, а формы кадастровых паспортов не позволяли в полном объёме отразить сведения о частях объекта недвижимости. В связи с этим допускалась возможность государственной регистрации договоров аренды части объекта недвижимости при наличии подписанного сторонами документа, содержащего графическое и (или) текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором. Единственным условием для этого было наличие зарегистрированных прав арендодателя на весь объект недвижимости.

На сегодняшний день у сторон договора аренды части объекта недвижимости появилась возможность выполнить требования закона и поставить на учёт часть передаваемого в аренду объекта.

Так, согласно Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» теперь в государственный кадастр недвижимости (ГКН) вносятся дополнительные сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости.

Согласно порядку ведения государственного кадастра недвижимости, в реестр вносятся сведения о частях здания или помещения, учётный номер части здания или помещения и дата его внесения в ГКН, площадь части здания (помещения) в квадратных метрах, описание местоположения части здания (помещения) и сведения о прекращении части здания или помещения (дата снятия с кадастрового учёта).

Приказом Минэкономразвития России от 25.08.2014 N 504 утверждены новые формы кадастровых паспортов здания и помещения, в которых предусмотрен специальный раздел, отражающий содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о частях объекта.

Таким образом, на сегодняшний день действующее законодательство в области государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта не только обязывает, но и создаёт возможности для реализации сторонами договора обязанности постановки на учёт части передаваемого в аренду имущества.

С учётом изложенного, стороны договора аренды части объекта недвижимости должны помнить, что для государственной регистрации прав необходимо индивидуализировать объект, передаваемый в аренду, то есть поставить его на кадастровый учёт. В противном случае Управлением Росреестра по Тверской области в государственной регистрации договора аренды будет отказано.

Начальник отдела правового обеспечения
Управления Росреестра по Тверской области

Е.Н. Мухина

Пресс-служба Управления Росреестра по Тверской области

Контактное лицо: Макарова Елена Сергеевна,

69_press_rosreestr@mail.ru,

тел. +7 909 268 33 77, (4822) 34 62 24