

Государственная регистрация договора аренды части здания, либо части земельного участка

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки, части земельных участков, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, а так же части зданий и сооружений.

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.

Согласно, Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее-Закон) государственные 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 законом государственной регистрации.

В государственный кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. К основным сведениям относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, в том числе, сведения о части объекта недвижимости.

Основанием для государственного кадастрового учета является технический план (для зданий, строений, сооружений), межевой план (для земельных участков). В техническом плане указываются сведения об объекте капитального строительства, а также о части или частях здания, сооружения, помещения. Межевой план представляет собой документ, в котором воспроизведены сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости (далее-ЕГРН), и указаны сведения, в частности о части или частях земельного участка, необходимые для внесения в ЕГРН.

Согласно ч.3,5 ст. 44 Закона, если в аренду передается часть здания, сооружения, земельного участка, право на которое зарегистрировано в ЕГРН, государственный кадастровый учет такой части осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть.

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, представлявшиеся 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.

Исходя из вышеизложенного следует, что если в аренду передается часть здания, сооружения, земельного участка, право на которое зарегистрировано в ЕГРН, государственный кадастровый учет части осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть, а документом основанием для осуществления государственного кадастрового учета такой части являются технический или межевой план, подготовленные по результатам кадастровых работ.

**Начальник Петушинского отдела Росреестра
по Владимирской области
А.С. Устинова**