

Письмо Д23и- 4696 от 29.08.2018

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент Недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу государственной регистрации договора аренды части здания, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. №437, Минэкономразвития России является органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не вправе давать оценку действиям государственных регистраторов и возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнения по поставленному вопросу.

Согласно положениям части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218 – ФЗ) пункта 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. №384 – ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» части недвижимого имущества – обособленные и/или изолированные помещения в зданиях, сооружениях, помещениях – могут быть объектами аренды, если, как следует из статьи 607 Гражданского кодекса Российской Федерации, они являются индивидуально-определенными вещами.

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 (пункт 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

При этом основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является, в том числе технический план (часть 2 статьи 14 Закона №218-ФЗ).

Согласно части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН), в частности, 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), государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления.

Таким образом, если ранее часть объекта недвижимости не была учтена в ЕГРН в том числе в виде помещения, помещений, совокупность которых и составляет часть объекта помещения возможна при условии одновременного учета частей такого объекта недвижимости, для осуществления которого в пакете представленных на государственную регистрацию аренды документов также должен быть представлен необходимый для государственного кадастрового учета документ – технический план.

Вместе с тем, как следует из обращения, представлено заявление о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору аренды нежилого помещения (ранее зарегистрированного в установленном порядке), об изменении срока аренды нежилого помещения и условий ее оплаты.

Принимая во внимание, что в рассматриваемом случае речь не идет о «новой» части здания (ранее не предоставлявшийся в аренду), полагаем, что в данном случае представление технического плана для осуществления государственного кадастрового учета указанной части не требуется.

Дополнительно отмечаем, что порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона №218-ФЗ и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия Законом №218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (в соответствии со статьей 26 Закона №281 – ФЗ) либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или)

государственной регистрации прав (статья 27 Закона №218-ФЗ). При этом в соответствии с частью 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.