

## **Относительно кадастрового учета части здания в целях регистрации долгосрочного договора аренды**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не уполномочено на ведение Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), рассмотрение документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, принятие решений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав.

Росреестр руководит деятельностью своих территориальных органов, контролирует и анализирует их деятельность и разрабатывает меры по ее совершенствованию в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, кроме того Росреестр в установленном законодательством Российской Федерации порядке осуществляет полномочия по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ведению ЕГРН и предоставлению сведений, содержащихся в нем (пункты 5.1.1, 5.1.2, 5.1.3, 5.15).

При этом также отметим, что решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается органом регистрации прав в каждом конкретном случае на основании представленных для такого учета документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных

Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке. В частности, в отношении объектов капитального строительства и их частей одним из таких документов является технический план.

Технический план согласно части 1 статьи 24 Закона № 218-ФЗ представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте или об объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения либо новые необходимые для внесения в ЕГРН об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

В случае, если установленное (устанавливаемое) ограничение прав (обременение) распространяется на часть здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, в целях определения пределов действия установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав заполняется раздел «Сведения о части (частях) объекта недвижимости» технического плана (пункт 45 Требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953)). При этом в графической части технического плана специальными условными знаками обозначаются границы установленного (устанавливаемого) ограничения (обременения) прав (границы части объекта недвижимости). В представленном техническом плане образуемые части здания, расположенные на одном (первом) этаже здания в границах одной комнаты, описаны в соответствующих разделах технического плана и в виде контура части здания, и в ином виде. Согласно сведениям публичной кадастровой карты в данном здании 8 этажей, в связи с чем границы образуемых частей здания в соответствующих разделах технического плана не могут быть отражены в виде контура части здания.

Обращаем внимание, что, по мнению Департамента недвижимости, положение подпункта 34 пункта 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применяется при осуществлении государственного кадастрового учета исключительно в отношении помещения, если оно не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Требования к обособленности или изолированности части здания, сооружения, помещения Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 не установлены.

Таким образом, при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с образованием или прекращением существования части здания, сооружения, помещения, на которую распространяются ограничения (обременения) прав, за исключением случая,

если одновременно выполнялись кадастровые работы в связи с созданием либо образованием помещения, положение пункта 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не применяется.

В соответствии с частью 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в 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. В случае передачи в аренду части здания или сооружения государственная регистрация прекращения права на здание или сооружение и снятие таких здания или сооружения с государственного кадастрового учета не осуществляются.

Исходя из положений пункта 34 части 1 статьи 26 и части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, при оценке правомерности приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации ограничения прав в случае предоставления в аренду недвижимого имущества существенное значение имеет предмет такого договора аренды, который может представлять собой как часть здания (если объектом вещных прав является здание, в том числе в случае если такая часть здания не представляет собой комнату или совокупность комнат, учтенных в качестве помещения), так и помещение в здании (если объектом вещных прав является помещение). Из информации, изложенной в обращении и приложенных к обращению копиях документов, не представляется возможным сделать однозначный вывод относительно того, какой объект является предметом описываемого договора аренды – части здания или помещение. В частности, как следует из заключения кадастрового инженера, включенного в состав технического плана, технический план подготовлен в связи с образованием двух частей здания, расположенного по адресу: г. Москва, п. Московский, Киевское ш., 22 км., домовл. 6, стр. 1.

Однако в уведомлении о приостановлении государственной регистрации договора аренды от 26 января 2017 г. указывается, что согласно представленному договору аренды нежилых помещений в аренду передается именно нежилое помещение.

Учитывая вышеуказанные противоречия в представленных документах, а также принимая во внимание описанные особенности осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации в зависимости от предмета договора аренды (часть здания или помещение) подготовка обоснованной правовой

позиции Департамента недвижимости по затронутому в Вашем обращении вопросу не представляется возможной.

Дополнительно полагаем существенным отметить, что в целях осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации в отношении частей объектов недвижимости, требования о необходимости приложения к техническому плану такого объекта заключения о состоянии несущих конструкций Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

А.В. Нуприенкова