



Возможна ли аренда части объекта недвижимости?

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 и в связи с этим, у многих граждан возникают вопросы о том, возможно ли заключить договор аренды лишь на часть объекта недвижимости. Нормы действующего законодательства и сложившаяся судебная практика говорят о том, что заключение договора аренды части объекта недвижимого имущества является возможным и законным.

Однако при заключении такого договора часто возникают вопросы: как правильно определить предмет сделки, и каким критериям должна отвечать часть объекта недвижимости, чтобы стать предметом договора аренды? В подобных случаях арендатору и арендодателю важно заключить правильно составленный договор аренды.

В соответствии с пунктом 1 статьи 650 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) по договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать во временное владение и пользование или во временное пользование арендатору здание или сооружение. По общему правилу, установленному пунктом 2 статьи 609 ГК РФ, договор аренды недвижимости подлежит государственной регистрации, и считается заключенным с момента ее проведения. Исключение из этого правила установлено пунктом 2 статьи 651 ГК РФ для договора аренды недвижимого имущества, заключенного на срок менее одного года. В силу части 1 статьи 51 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации недвижимости) государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Статьей 607 ГК РФ установлено, что в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество,

подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды, при отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

Если предметом договора аренды будет являться не поставленная на кадастровый учет часть поставленного на кадастровый учет помещения, то необходимо одновременное осуществление государственного кадастрового учета такой части и государственной регистрации ее аренды. При этом для осуществления кадастрового учета части помещения необходима подготовка технического плана помещения, содержащего сведения об образуемой части.

Исходя из части 1 статьи 15 Закона о регистрации недвижимости, государственный кадастровый учет в связи с образованием части помещения и государственная регистрация аренды осуществляются на основании заявления собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Если сведения о части помещения содержатся в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), государственная регистрация ограничения осуществляется без государственного кадастрового учета. В таком случае, в соответствии с частью 1 статьи 51 Закона о регистрации недвижимости, принимая во внимание часть 3 статьи 15 Закона о регистрации недвижимости, с заявлением о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества может обратиться правообладатель объекта недвижимости и (или) одна из сторон договора аренды недвижимого имущества.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области