**Аренда части помещения**

Долгое время в практике регистрационной деятельности оставался спорным вопрос: когда в аренду сдается часть здания, помещения, необходимо ли для целей государственной регистрации представлять кадастровый паспорт такой части, сдаваемой в аренду,  прилагать к договору аренды в качестве обязательного приложения.

Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, а также судебные акты, вынесенные по конкретному делу, не являются нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе не составляют правовую основу государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Вместе с тем, учитывая, что правоотношения, в которых участвуют также и органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, могут являться предметом судебного разбирательства, и суды, арбитражные суды, рассматривая такие дела, давая оценку действиям (бездействию) названных органов, обязывая эти органы совершить определенные действия, руководствуются в том числе постановлениями высших судебных инстанций, судебная практика, основанная на актах Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации и Верховного Суда Российской Федерации, непосредственно влияет на регистрационную практику.

Пункт 9 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды" (в редакции постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 25.01.2013 № 13) (далее - постановление Пленума № 73) содержит позицию (разъяснения) Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, подлежащую применению судами при разрешении споров о праве по соответствующей категории дел. В соответствии с пунктом 3 статьи 26 Закона о регистрации в том случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений, к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади.

Возможность представления на государственную регистрацию договора аренды подписанных сторонами документов, содержащих графическое описание части объекта недвижимости, пользование которой будет осуществлять арендатор, с указанием в графе "Примечание" кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения размера арендуемой площади и иных сведений, описывающих такую часть (например, номера комнаты), в том числе предусмотренная пунктом 9 постановления Пленума № 73, связана в первую очередь с тем, что действовавший до 01.01.2013 Порядок осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14.10.2011 № 577, не предусматривал возможность учета части здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства, а формы кадастровых паспортов здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, утвержденные приказом Минюста России от 18.02.2008 № 32, не позволяли в полном объеме отразить сведения о частях здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, на которые распространяются ограничения (обременения) права. При этом непосредственно Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) не содержит препятствий для постановки на кадастровый учет частей зданий, сооружений, помещений без снятия с кадастрового учета самих зданий, сооружений, помещений.

Согласно пункту 10 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о части объекта недвижимости, на которую распространяется ограничение (обременение) вещных прав, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости. Утвержденные приказом Минэкономразвития России от 28.12.2012 № 831 (зарегистрирован в Минюсте России 09.04.2013 N 28057) и подлежащие применению в настоящее время формы кадастрового паспорта здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, кадастрового паспорта земельного участка, кадастрового паспорта помещения предусматривают возможность отражения в них сведений о частях объектов недвижимости, на которые распространяются ограничения (обременения) права. При этом необходимо учитывать, что в кадастровом паспорте объекта недвижимости отражаются сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости. Соответственно, в него не могут быть включены сведения, в том числе по инициативе сторон договора аренды, не содержащиеся в государственном кадастре недвижимости.

На основании вышеизложенного, Управление Росреестра по Новосибирской области информирует **о необходимости кадастрового учета части здания, помещения, передаваемого в аренду** по соответствующему договору и необходимости предоставления таких документов для целей государственной регистрации.

При несоблюдении указанных требований законодательства, с 01.06.2014 г. Управлением будут приниматься решения о приостановлении и дальнейшем отказе в государственной регистрации заявленных прав.