

СПОРНЫЕ ВОПРОСЫ

КАДАСТРОВОГО УЧЕТА ЧАСТИ ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ, ПОМЕЩЕНИЯ, ПЕРЕДАВАЕМОЙ В АРЕНДУ

Игорь Чумаченко, партнер, руководитель Практики «Недвижимость. Земля. Строительство» VEGAS LEX
Екатерина Иванушкина, старший юрист Практики «Недвижимость. Земля. Строительство» VEGAS LEX



Споры о порядке и условиях регистрации договора аренды части здания, сооружения, помещения (далее также – объект недвижимости) ведутся не первый год, и с каждой новой поправкой и изменением действующего законодательства в данной сфере споры возобновляются с новой силой.

В частности, возникают вопросы:

- о порядке и основаниях осуществления кадастрового учета части здания, сооружения, помещения, предоставляемых в аренду, и о документах, необходимых и достаточных для такого учета;
- о возможности осуществления кадастрового учета части помещения, которая не обладает признаками обособленности и изолированности.

Прежде чем перейти к анализу вышеперечисленных вопросов, попробуем разобраться в причинах возникновения споров и в том, какие именно положения об аренде породили дискуссию.

Как нам видится, основной причиной возникновения споров является различная трактовка Росреестром, Минэкономразвития России и судами положений ст. 607 Гражданского кодекса РФ (об указании в договоре аренды данных, позволяющих определенно установить передаваемое имущество) и норм Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Закон о государственной регистрации недвижимости) касательно государственного кадастрового учета части объекта недвижимости, а также отсутствие законодательно определенного понятия части объекта недвижимости, в том числе части помещения.

Вполне обоснованное требование закона в отношении необходимости определить в договоре аренды, что именно является объектом аренды, породило вопрос о том, как обеспечить соблюдение закона при предоставлении в аренду не всего объекта недвижимости, а его части (частей), не являющихся самостоятельным объектом недвижимости. При этом Закон о государственной регистрации недвижимости выделяет следующие виды объектов недвижимости: земельный участок, здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс (перечень не является закрытым).

1. Позиции Росреестра и судов по вопросам о соблюдении требований закона к определению предмета договора аренды, о порядке и основаниях осуществления кадастрового учета части передаваемого в аренду объекта недвижимости.

В вопросе о том, как надлежащим образом описать предмет договора аренды части объекта недви-



**Игорь
Чумаченко**



**Екатерина
Иванушкина**

жимости, Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) изначально заняла позицию, согласно которой предмет договор аренды части здания, сооружения, помещения определяется в том числе посредством составления технического плана в отношении арендуемой части объекта недвижимости, который и будет являться основанием для осуществления кадастрового учета части объекта недвижимости.

При этом Высшим арбитражным судом Российской Федерации в п. 9 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» была высказана более демократичная и, на наш взгляд, в большей степени соответствующая потребностям хозяйственного оборота позиция, согласно которой сторонам договора аренды достаточно для определения его предмета составить и представить документ, содержащий графическое и/или текстуальное описание той части недвижимой вещи, пользование которой будет осуществляться арендатором.

Стоит отметить, что и после вступления в силу 1 января 2017 года Закона о государственной регистрации недвижимости суды не перестали применять подход, изложенный Высшим арбитражным судом РФ в Постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73, в том числе в случаях рассмотрения спора, связанного с соблюдением положений указанного закона (см., например, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.12.2017 по делу № А24-1588/2017; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.05.2018 по делу № А40-126660/17-1-887; Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2017 по делу № А40-61471/17, оставленное в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2018 № Ф05-269/2018; Постановление Десятого арбитражно-

НА НАСТОЯЩИЙ МОМЕНТ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ И СУДАМИ НЕ СФОРМИРОВАН ЕДИНООБРАЗНЫЙ ПОДХОД К РЕШЕНИЮ ВОПРОСОВ, СВЯЗАННЫХ С РЕГИСТРАЦИЕЙ ДОГОВОРА АРЕНДЫ ЧАСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ НОРМ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

го апелляционного суда от 15.08.2017 по делу № А41-19485/17, оставленное в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 05.12.2017 № Ф05-17206/2017).

Однако с учетом позиции судов о необязательности предоставления технического плана части объекта недвижимости при регистрации договора аренды такой части объекта возникает вопрос: какой документ будет являться основанием для осуществления кадастрового учета части объекта недвижимости, поскольку в соответствии п. 5 ст. 44 Закона о государственной регистрации недвижимости государственный кадастровый учет части передаваемого в аренду здания, сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды.

По мнению Росреестра, основанием для кадастрового учета части объекта недвижимости в соответствии с п. 7 ч. 2 ст. 14 Закона о госрегистрации недвижимости является технический план на соответствующую часть здания. При этом его отсутствие трактуется Росреестром как основание для отказа в осуществлении кадастрового учета, предусмотренное п. 5 ч. 1 ст. 26 указанного закона (непредставление документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета).



В свою очередь, ряд судов признает незаконным отказ Росреестра в регистрации договора аренды части объекта недвижимости на том основании, что для осуществления государственного кадастрового учета передаваемой в аренду части объекта не представлен технический план данной части объекта. При этом основанием для государственного кадастрового учета части объекта недвижимости, по мнению судов, является договор аренды при условии, что в отношении объекта недвижимости, часть которого передается в аренду, осуществлен государственный кадастровый учет и регистрация права (см., например, Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 08.12.2017 по делу № А24-1588/2017, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.09.2017 по делу № А40-46387/2017, Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 23.10.2017 по делу № А40-61471/17, оставленное в силе Постановлением Арбитражного суда Московского округа от 02.03.2018 № Ф05-269/2018).

2. Позиции Росреестра и судов по вопросам осуществления кадастрового учета части помещения, которая не обладает признаками обособленности и изолированности. Документы-основания учета такой части помещения.

Переходя к рассмотрению вопроса о кадастровом учете части помещения, которая не обладает признаками обособленности и изолированности, необходимо отметить, что на текущий момент судебная практика по данному вопросу пока не сформирована.

При этом Росреестр не только предъявляет требование о предоставлении технического плана в отношении части помещения для осуществления государственного кадастрового учета при передаче такой части помещения в аренду, но и распространяет на часть помещения требование о ее изолированности и (или) обособленности, ссылаясь на п. 34 ч. 1 ст. 26 Закона о госрегистрации недвижимости.

Применение требований об изолированности и (или) обособленности, установленных для помещений, являющихся объектами недвижимости (при условии осуществления в отношении них государственного кадастрового учета, как следует из абз. 3 ст. 130 Гражданского кодекса РФ), к частям помещения, которые формально объектами

недвижимости не являются, представляется избыточным и ведущим к существенному затруднению хозяйственного оборота частей помещений в рамках арендных правоотношений.

Указанное мнение разделяет также Минэкономразвития России, позиция которого по вопросам об осуществлении кадастрового учета части передаваемого в аренду объекта недвижимости, в том числе части помещения, и об основаниях для осуществления такого учета будет рассмотрена ниже.

3. Позиция Минэкономразвития России по вопросам соблюдения требований закона к определению предмета договора аренды, о порядке и основаниях осуществления кадастрового учета части передаваемого в аренду объекта недвижимости.

В письме от 04.04.2017 № Д23 и-1881 Минэкономразвития России указывает, что 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.

Таким образом, Минэкономразвития России разделяет мнение Росреестра о необходимости осуществления кадастрового учета в отношении части передаваемого в аренду объекта недвижимости. При этом документом-основанием для учета государственный орган считает технический план.

Данная позиция согласуется с утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 Требованиями к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, а также с формой технического плана, позволяющей отобразить часть объекта недвижимости, которая будет обременена правом аренды.

В то же время Минэкономразвития России не разделяет точку зрения Росреестра о том, что часть помещения, передаваемая в аренду, должна соответствовать критериям изолированности и (или) обособленности для целей ее государственного кадастрового учета.

Так, в письме от 24.08.2017 № Д23 и-4942 Минэкономразвития России отмечает следующее:

- положения п. 34 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости касательно изолированности и обособленности применяется при осуществлении государственного кадастрового учета исключительно в отношении помещения;
- требования к обособленности или изолированности части здания, части сооружения, части помещения указанным Законом и приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 не предусмотрены.

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 п. 34 ч. 1 ст. 26 Закона о государственной регистрации недвижимости не применяется.

В дополнение к вышесказанному необходимо отметить, что во избежание приостановления и отказа в осуществлении государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и в регистрации договора аренды необходимо обеспечить соответствие описания объекта в договоре аренды и в техническом плане, употребляя единую терминологию в отношении передаваемой в аренду части объекта недвижимости (например, часть здания, часть помещения, часть сооружения).

Как следует из проведенного анализа, на настоящий момент органами государственной власти и судами не сформирован единообразный подход к решению вопросов, связанных с регистрацией договора аренды части объекта недвижимости (части помещения) с учетом норм действующего законодательства.

Такая ситуация, с одной стороны, негативно отражается на хозяйствующих субъектах, создавая неопределенность. Вместе с тем изложенная выше аргументация (в том числе уже имеющиеся в настоящий момент позиции отдельных судов и Минэкономразвития России) может быть использована арендаторами и арендодателями для формирования судебной практики, которая в наибольшей степени отвечает потребностям хозяйственного оборота. c|RI|e