

Актуальные вопросы правоприменения при государственной регистрации договора аренды части нежилого помещения

Разъясняет главный специалист-эксперт отдела по контролю (надзору) в сфере саморегулируемых организаций и правового обеспечения Управления Росреестра по Курской области Д.Р. Абдалов:

- До недавнего времени судебными органами была сформирована правовая позиция, согласно которой на государственную регистрацию договора аренды части нежилого помещения не требуется представление кадастрового паспорта на такое помещение, в котором отражены сведения о его части, передаваемой в аренду, в случае, если в представленном договоре аренды (или в соглашении к нему) содержится текстуальное и графическое описание передаваемой в аренду части помещения, что позволит однозначно идентифицировать предмет аренды.

Указанная позиция судов изначально была сформирована на основании правового вывода Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенного в пункте 9 постановления от 17.11.2011 №73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды».

Вместе с тем, Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что в случае, если в аренду сдаются здание, сооружение, помещения в них или части помещений (далее - объекты), к договору аренды недвижимого имущества, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагаются кадастровые паспорта объектов с указанием размера арендуемой площади.

При этом нормы гражданского законодательства сводятся к тому, 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.

Следует отметить, что предусмотренная судами возможность представления на государственную регистрацию договора аренды подписанных сторонами документов, содержащих графическое и текстуальное описание арендуемой части объекта, была связана, в первую очередь, с тем, что действовавший до 01.01.2013 Порядок осуществления государственного учета объектов в переходный период применения Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) к отношениям, возникающим в связи с осуществлением такого государственного учета, не предусматривал возможность учета части объектов, а действовавшие формы кадастровых паспортов не позволяли в полном объеме отразить сведения о частях объекта, на которые распространяются ограничения (обременения) права.

При этом непосредственно Закон о кадастре не содержит препятствий для постановки на кадастровый учет частей объекта без снятия с кадастрового учета самих объектов.

Согласно положениям Закона о кадастре с 01.01.2013 в арендуемых частях помещения в том объеме, в каком они подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости вносятся сведения об ограничениях (обременениях) вещных прав на объект недвижимости, в том числе описание части объекта недвижимости, если такие ограничения (обременения) распространяются на часть объекта недвижимости, в объеме сведений, определенных порядком ведения ГКН.

Минэкономразвития России были утверждены новые формы кадастровых паспортов объектов недвижимости, согласно которым с 01.07.2013 применяются новые формы кадастровых паспортов, предусматривающие специальный раздел, в котором отражаются содержащиеся в государственном кадастре недвижимости сведения о частях здания (помещения).

Таким образом, в случае, если на момент обращения заявителя в регистрирующий орган за государственной регистрацией договора, предусматривающего передачу в аренду, например, части помещения, поставленного на учет как объект недвижимости, на территории РФ действовали формы кадастровых паспортов, в которых могли быть отражены сведения о частях помещения в том объеме, в каком они подлежат внесению в ГКН, в государственной регистрации данного договора следует отказать в связи с непредставлением указанного кадастрового паспорта.

Исходя из приведенных выше положений Закона о кадастре обременение арендой части помещения влечет необходимость внесения в ГКН дополнительных сведений о части объекта, в отношении которой устанавливается обременение, в определенном объеме.

Приведенные выше обстоятельства подтверждают законность требования регистрирующего органа о представлении на государственную регистрацию договора аренды части объекта кадастрового паспорта, в котором отражены сведения о частях объектах недвижимости, передаваемых в аренду.

Таким образом, доводы регистрирующего органа являются не противоречащими Постановлению Пленума ВАС РФ 17.11.2011 № 73, поскольку правовая позиция, изложенная судом не применима к рассматриваемым правоотношениям, возникшим после утверждения новых форм кадастровых паспортов, в которых должны быть отражены сведения о частях объектов недвижимости, на которые распространяются ограничения (обременения) права, т.е. об арендуемых частях помещения в том объеме, в каком они подлежат внесению в ГКН.

Указанная правовая позиция Управления Росреестра по Курской области нашла свое отражение в Определениях Верховного Суда РФ от 31.08.2015 N 307-ЭС15-9901, от 25.06.2015 N 307-КГ15-6653, а также подтверждена многочисленной судебной практикой в пользу регистрирующего органа (в т.ч. сформированной самим Управлением: судебные акты по делам А35-1498/2015; А35-4905/2015).