

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 5 марта 2024 г. N 14-01544/24**

В Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии рассмотрено письмо Департамента таможенной политики и регулирования алкогольного и табачного рынков Минфина России от 19.02.2024 N 27-05-07/14242, в связи с чем сообщаем.

Исходя из статей 606, пункта 3 статьи 607, 609, пункта 1 статьи 650, пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК), принимая также во внимание пункт 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.06.2000 N 53, предметом договора аренды, заключенного на срок не менее года и подлежащего государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), могут быть в том числе здания, нежилые помещения в здании.

Учитывая положения части 5 статьи 44 Закона N 218-ФЗ:

если в аренду передается часть здания, право на которое зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), в частности 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 осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания;

если в аренду передается часть здания и вместе с заявлением о государственной регистрации прав и прилагаемыми к нему документами не представлен технический план в отношении этой части, государственный кадастровый учет данной части здания, за исключением случая, предусмотренного частью 2 статьи 44 Закона N 218-ФЗ (то есть в случае государственной регистрации прекращения обременения части здания, в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет эта часть), не осуществляется, договор аренды на такие объекты регистрируется как обременение соответствующего объекта недвижимости (например, здания).

Согласно пункту 132 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514, в записи об ограничении (обременении) - государственной регистрации аренды указывается в том числе предмет аренды: данные об арендуемом объекте недвижимости или его части с указанием учетного номера такой части (при наличии); если объект недвижимости арендуется целиком, то указываются слова "Весь объект". (Аналогичные положения содержались в пункте 116 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241, действовавшего до 12.02.2024.)

Таким образом, действующим законодательством, в частности, Законом N 218-ФЗ, предусмотрена возможность государственной регистрации договоров аренды разных частей одного объекта недвижимости.

Вместе с тем из доклада Управления Росреестра по Иркутской области (далее - Управление) следует, что в отношении объекта недвижимости (здания), при наличии в ЕГРН записи об аренде, зарегистрированной на основании одного договора аренды, предметом которой является все здание, была зарегистрирована аренда на основании другого договора аренды, заключенного с иным арендатором, предметом которой является этот же самый объект недвижимости (не часть здания).

В этой связи отмечаем следующее.

В соответствии со [статьей 29](#) Закона N 218-ФЗ одним из этапов государственной регистрации прав является проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных [Законом N 218-ФЗ](#) оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

Учитывая, что наличие в ЕГРН записи о государственной регистрации аренды на объект недвижимости (в частности, на здание), на наш взгляд, в силу положений [статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ является основанием для приостановления государственной регистрации иного договора аренды, по условиям которого предметом договора является это же недвижимое имущество (здание) (а впоследствии - в силу [статьи 27](#) Закона N 218-ФЗ - для отказа в такой регистрации), поскольку возникает противоречие между заявляемыми правами и уже зарегистрированными правами на этот объект недвижимого имущества, Управлению дано поручение рассмотреть вопрос о проведении проверки по факту государственной регистрации договора аренды при наличии в ЕГРН записи об аренде этого здания на основании иного договора аренды.

Начальник Управления
методического обеспечения
и анализа в сфере регистрации
прав и кадастрового учета
Ю.В.КУНИЦЫНА
