

**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