

Нужен ли технический план при регистрации договора аренды части здания?

Согласно положениям законодательства части недвижимого имущества – обособленные и (или) изолированные помещения в зданиях, сооружениях, помещениях – могут быть объектом аренды, если они являются индивидуально-определенными вещами (ст. 607 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Как следует из части 5 статьи 44 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН), ее государственный кадастровый учет осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления. К указанным частям здания или сооружения относятся: блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде одного или нескольких этажей, совокупность имеющих общие строительные конструкции комнат (смежные комнаты в помещении), расположенных в пределах этажа (этажей).

Если ранее часть объекта недвижимости не была учтена в ЕГРН, в том числе в виде помещения, помещений, совокупность которых и составляет часть объекта недвижимости, государственная регистрация договора аренды части здания, сооружения, помещения возможна при условии одновременного учета части такого объекта недвижимости, для осуществления которого в пакете предоставленных на регистрацию аренды документов также должен быть представлен необходимый для кадастрового учета документ – технический план.

Если представляется заявление о регистрации дополнительного соглашения к договору аренды нежилого помещения (ранее зарегистрированного в установленном порядке), об изменении срока аренды нежилого помещения и условий ее оплаты, то в данном случае речь не идет о «новой» части здания (ранее не предоставлявшейся в аренду), а, значит, технический план для проведения кадастрового учета указанной части не требуется.