

Государственная регистрация договора аренды части помещения

Недвижимость является одним из наиболее распространенных объектов договора аренды. Общие положения об условиях и порядке заключения договора аренды содержатся в Гражданском кодексе РФ.

Согласно [статье 606 ГК РФ](#) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи). Также законом могут быть установлены виды имущества, сдача которого в аренду не допускается или ограничивается.

В жизни нередко встречаются ситуации, когда у сторон возникает необходимость арендовать не все здание (помещение), а лишь его часть. Действующее законодательство допускает данную возможность с учетом некоторых особенностей.

Согласно положениям Гражданского кодекса РФ, в договоре аренды необходимо указать данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору. Стороны в своем договоре могут самостоятельно установить параметры передаваемых в аренду частей помещения, однако без их точного описания с указанием размеров и фиксацией уполномоченными органами нельзя считать, что объект аренды согласован. Пункт 3 статьи 26 Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» конкретизирует положения Гражданского кодекса об аренде части помещений, устанавливая, что если в аренду сдается здание, сооружение, помещение в здании или часть помещения, то для государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества необходимо представить кадастровые паспорта соответственно здания, сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади.

При этом Федеральный [закон](#) от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) содержит возможность для постановки на кадастровый учет частей зданий, сооружений, помещений без снятия с кадастрового учета самих зданий, сооружений, помещений.

Согласно [пункту 9 части 2 статьи 7](#) Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся дополнительные 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

Таким образом, общий перечень документов для государственной регистрации договора аренды части помещения сторонам выглядит следующим образом: заявление (достаточно от одной из сторон договора), документ об оплате государственной пошлины (оригинал и копия), договор аренды (не менее 2-х экземпляров-подлинников), а также кадастровый паспорт соответственно здания,

сооружения и помещения с указанием размера арендуемой площади (оригинал и копия).