

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 29.10.2019 № Д23и-37251**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение А СРО «Кадастровые инженеры», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В силу части 1 статьи 51 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация аренды недвижимого имущества осуществляется посредством государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Статьей 607 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что:

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;

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.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется органом регистрации прав в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые

позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки).

При учете зданий, сооружений, помещений в них (в связи с образованием, изменением характеристик, либо прекращением существования объекта недвижимости) описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

При этом в соответствии с пунктами 19, 34 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случаях, если:

объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ;

помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении (за исключением машино-мест).

Отдельные конструктивные элементы здания (фундаменты, стены и перегородки, перекрытия, кровли (крыши), полы, проемы, отделка, внутреннее сантехническое и электротехническое оборудование) действующим законодательством не отнесены к объектам недвижимого имущества, вследствие чего такие объекты в силу Закона № 218-ФЗ не подлежат и кадастровому учету. Вещные (и иные) права на них также не подлежат и государственной регистрации в соответствии с Законом № 218-ФЗ, поскольку в силу пункта 4 части 3 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения прав и обременения соответствующего объекта недвижимости, подлежащие в соответствии с федеральным законом государственной регистрации, за исключением случая, предусмотренного пунктом 11 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ.

Исходя из статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» частью здания или сооружения могут быть машино-

места (не ограниченная либо частично ограниченная строительной или иной ограждающей конструкцией часть здания, сооружения) либо помещения (ограниченная строительными конструкциями часть здания или сооружения).

В этой связи представляется, что предметом договора аренды не может являться не изолированная или не обособленная часть помещения, здания (за исключением машино-мест).

На основании изложенного, а также принимая во внимание информацию, содержащуюся в обращении, осуществление государственного кадастрового учета в отношении части помещения, здания, не отвечающей признакам обособленности и (или) изолированности, Законом № 218-ФЗ не предусмотрено.

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора
Департамента недвижимости
Э.У. Галишин