

Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации ограничений (обременений) прав такого объекта недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - 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.

При этом основанием для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является в том числе технический (межевой) план (часть 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Учет части требуется при государственной регистрации ограничений (обременений) прав в следующих случаях.

1. Согласно части 5 статьи 44 Закона № 218-ФЗ, если в аренду передается часть здания или сооружения, право на которые зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН), в частности, блок-секция, подъезд, помещение, государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть здания или сооружения без соответствующего заявления.

2. Согласно части 4 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в связи с образованием части земельного участка, в отношении которой устанавливается сервитут, осуществляются одновременно. В соответствии с пунктом 5 части 1 статьи 15 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав одновременно такие государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются по заявлению собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, - при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения.

3. Согласно части 1 статьи 44 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет части земельного участка, образованной в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, осуществляется без соответствующего заявления одновременно с внесением в ЕГРН сведений о такой зоне.

Таким образом, если ранее часть объекта недвижимости не была учтена в ЕГРН, государственная регистрация договора аренды или сервитута части такого объекта возможна при условии одновременного учета его, для

осуществления которого в пакете представленных на государственную регистрацию документов также должен быть представлен необходимый для государственного кадастрового учета документ – технический (межевой) план. В случае, если такая часть ранее была учтена в ЕГРН, то предоставление технического (межевого) плана в целях учета части не требуется.