



Часть земельного участка как объект аренды

Выполнили:

Марфина С.О.

Рублевская А.Д.

- ////////////////////////////////////
- В соответствии с п.3 ст.6 ЗК РФ - земельный участок как объект права собственности и иных прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. **При этом объектом аренды могут выступать как земельные участки, так и их части** (п.1 ст.6 ЗК РФ).
 - Положения [ГК](#) РФ также не ограничивают право сторон договора аренды заключить договор, по которому в пользование арендатору передается не весь земельный участок, а только его часть.
 - Для передачи в аренду части земельного участка по договору, подлежащему государственной регистрации (на срок не менее года), ее необходимо поставить на кадастровый учет с присвоением этой части объекта учетного номера. Если договор аренды не требует государственной регистрации, объект аренды может быть индивидуализирован в договоре любым образом, осуществление кадастрового учета в этом случае не требуется (смотрите [постановление](#) Восьмого ААС от 15.05.2018 N 08АП-3241/18).
 - В соответствии с положениями [ч.ч. 1, 2, п. 24 ч. 4 ст. 8](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости. **К основным относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально определенной вещи, в том числе сведения о части объекта недвижимости.**





- **Необходимо выделить часть из общей площади собственной земли и определить четкие границы арендуемой площади**, иначе говоря, индивидуализировать участок. Самый надежный с точки зрения закона способ – нанять кадастрового инженера и провести межевание, чтобы в дальнейшем получить на руки межевой план. После этого потребуется согласовать возможность сдавать в аренду полученный участок. Межевание позволяет поставить часть земли на учет в отделе Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии **в качестве отдельной недвижимости, с присвоением уникального кадастрового номера**. Официальная госрегистрация позволяет определить сдаваемую площадь как индивидуальную вещь, **то есть сделать часть недвижимости полноценным объектом отношений** (ст. 6 ЗК РФ).
- Госрегистрация договора при сдаче в аренду части надела может состояться только при условии, что информация об арендуемой территории есть в ЕГРН или одновременно с внесением сведений об этой части участка в земельный кадастр (п. 3. ст. 44 ФЗ 218).





- ВАС РФ в Постановлении Пленума ВАС РФ № 73 сформировал единый правовой подход относительно арендоспособности частей индивидуально-определенных не потребляемых вещей, к которым в том числе относятся и земельные участки (п. 1 ст. 607 ГК РФ). В пункте 9 Постановления Пленума ВАС РФ № 73 разъяснено, что на основании ст. 607 ГК РФ (с учетом ст. 606 ГК РФ о возможности передачи объекта аренды только в пользование арендатора) стороны вправе заключить такой договор аренды, **по которому в пользование арендатору предоставляется не вся вещь в целом, а только ее отдельная часть**. Кроме того, если по договору аренды, заключенному сроком на год и более, допускается пользование частью земельного участка, здания, сооружения или помещения, то в соответствии с пунктом 2 статьи 651 ГК РФ, пунктом 2 статьи 26 ЗК РФ он подлежит государственной регистрации, при этом обременение устанавливается на всю недвижимую вещь в целом.
- Таким образом, указанный Пленум ВАС РФ **указал на возможность сдачи в аренду части земельного участка без необходимости формирования (выделения) самостоятельного участка с присвоением ему кадастрового номера**, поскольку действующее законодательство не содержит требования о разделе земельного участка для предоставления в аренду его части.
- Постановление Пленума ВАС РФ № 73 является обязательным для арбитражных судов, в связи с чем, была изменена судебная практика по сдаче объектов в аренду.



- **Можно привести пример из судебной практики:** Комитет по управлению муниципальной собственностью г. Барнаула обратился в суд с заявлением о признании незаконным отказа Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Алтайскому краю в государственной регистрации договора аренды Удовлетворяя заявленное требование, суды руководствовались, в том числе п. 9 Постановление Пленума ВАС РФ № 73, а также учли наличие приложений к договорам аренды, которые являются графическим описанием передаваемых в аренду частей недвижимого имущества. Исходили также из того, что, поскольку объект недвижимого имущества, **часть которого передана в аренду**, ранее зарегистрирован в ЕГРН, у сторон заключенного договора отсутствовала неопределенность в индивидуализации передаваемого объекта.
- Подводя итоги, можно сделать вывод о том, что Пленум ВАС РФ Постановлением Пленума ВАС РФ № 73 изменил практику арбитражных судов в рассмотрении споров данной категории дел. **Если раньше практика арбитражных судов шла по пути того, что передать в аренду часть земельного участка возможно было только после постановки его на государственный кадастровый учет**, то в настоящее время суды идут по пути того, что в аренду может быть передан не только весь земельный участок, но и его часть, при условии, что в договоре стороны определили, какая часть передается в аренду (план, экспликация этой части).
- Постановление Пленума ВАС РФ № 73 вызвало многочисленные споры по поводу данного вопроса, однако указанным постановлением внесена правовая определенность этих правоотношений, так как отпала необходимость неоднократного межевания земельного участка для постановки на государственный кадастровый учет частей, передаваемых в аренду



ИТОГ

- В случае, если в аренду передается часть земельного участка, раздел учтенного земельного участка с образованием новых объектов недвижимости и новых кадастровых номеров не происходит;
- Государственный кадастровый учет части земельного участка осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды на такую часть;
- В случае государственной регистрации прекращения обременения земельного участка в связи с установлением которого была образована и поставлена на государственный кадастровый учет часть такого земельного участка, снятие с государственного кадастрового учета части земельного осуществляется без соответствующего заявления одновременно с государственной регистрацией прекращения обременения соответствующих земельного участка при отсутствии сведений о том, что в отношении такой части земельного участка зарегистрировано другое обременение



