**Регистрация договора аренды**

В современных экономических условиях широкое распространение получила практика сдачи в аренду земельных участков и другого недвижимого имущества (обособленных природных объектов, предприятий и прочих имущественных комплексов, зданий, сооружений, помещений и др.). Это подразумевает заключение в соответствии с действующим законодательством договора аренды, согласно которому арендодатель будет обязан предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.

Если договор аренды недвижимого имущества заключается на срок, равный 1 году и более, то согласно Гражданскому кодексу РФ он подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Для государственной регистрации договора аренды объекта обязательна его индивидуализация в качестве недвижимой вещи.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется в процессе кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей. Это является не только описанием объекта, но и подтверждением самого факта существования предмета сделки.

В свою очередь кадастровый учёт осуществляется Росреестром и его территориальными органами на основе представленных заявителем документов, подготовленных по результатам проведённых кадастровых работ.

При проведении кадастровых работ в отношении таких объектов недвижимости как здания, помещения в них, сооружения описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

Результатом кадастровых работ является технический план, который готовится с учётом требований федерального законодательства по договору подряда на выполнение кадастровых работ кадастровым инженером - индивидуальным предпринимателем или работником юридического лица, имеющим право осуществлять данную деятельность. Объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

Если предполагается сдача в аренду части здания или сооружения (блок-секция, подъезд, помещение, в том числе в виде этажа, нескольких этажей и пр.), право на которые зарегистрировано в ЕГРН, то государственный кадастровый учет такой части здания или сооружения осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора аренды без соответствующего заявления.

Вместе с тем 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 и не подлежат кадастровому учету, вследствие чего права на них и сделки, совершенные в отношении таких объектов, не подлежат государственной регистрации.