

Секция «Юриспруденция»

Аренда части вещи

*Шунайлова Екатерина Николаевна*

*Студент*

*Сибирский федеральный университет, Юридический факультет, Красноярск, Россия*

*E-mail: schunailova8@mail.ru*

Актуальность вопроса об аренде части вещи не вызывает сомнений. Согласно ст. 607 ГК РФ 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). В силу п.2 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» в аренду сдается земельный участок или *его часть*, помещение либо *его часть*. Другими словами, данный закон разрешает сдавать часть вещи в аренду. Если применить положение абзаца 2 п. 2 ст. 3 ГК, где говорится о том, что нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК, возникает вопрос: допускает ли в таком случае законодатель аренду части вещи?

В статье ученых-цивилистов Г.С. Васильева и А.О. Рыбалова приводится очень хороший пример из повседневной жизни об аренде части вещи, когда собственники зарабатывают тем, что сдают в аренду «место» или «койку», т. е. дают возможность пользоваться их жилым помещением для временного проживания, с тем чтобы и самим не выезжать из дома.

Стоит отметить, что в практике 2000 гг. наблюдалась противоречивость решений административного округов и решений судов по вопросам аренды части вещи. В статье ученых-цивилистов Г.С. Васильева и А.О. Рыбалова приводится следующий пример: регистрационный орган обосновывал отказ в регистрации договора аренды части помещения следующим образом. Предметом представленного на регистрацию договора аренды являются объекты, не имеющие реальных границ на местности. Это не позволяет считать имущество обособленным, что не соответствует ст. 607 ГК РФ. Квадратные метры в здании не являются индивидуально-определенной вещью. Говорить о частях нежилого помещения как объектах возможных арендных отношений можно лишь в том случае, если в результате переоборудования в помещении появятся обособленные места, которые будут обозначены (вычерчены и пронумерованы) на техническом плане БТИ. Таким образом, документы, представленные на регистрацию, по содержанию не соответствуют п. 3 ст. 607 ГК РФ (не определено имущество, подлежащее передаче арендатору), п. 4 ст. 18, п. 1 ст. 17, п. 3 ст. 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (отсутствует удостоверенный органом кадастрового или технического учета план арендуемого объекта). Суд с доводами регистрационного органа не согласился, поскольку на поэтажном плане зданий, прилагавшемся к договору, подлежащие передаче в аренду помещения были заштрихованы, т. е. индивидуализированы. Оснований для отказа в государственной регистрации суд не обнаружил. Решение регистрационного округа утратило силу.

В 2002 году аренда части вещи категорически отрицалась. В информационном письме ВАС от 11.01.2002 № 66 приводится следующий пример: акционерное общество за-

ключило договор аренды крыши здания с получением права использовать ее для размещения рекламы. По истечении установленного срока действия этого договора собственник отказал акционерному обществу в заключении договора на новый срок, заключив аналогичный договор с другим лицом. После отказа второй стороны заключить новый договор акционерное общество обратилось в арбитражный суд с целью перевода на себя прав и обязанностей по второму договору на основании ст. 621 ГК, мотивируя тем, что общество на протяжении двух лет исправно вносило арендную плату и размещало рекламные щиты на крыше здания. Суд установил, что между акционерным обществом и собственником здания арендных отношений не было, так в силу п.1 ст. 607 ГК объектом аренды может являться только непотребляемая вещь, а передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью. Так как крыша является конструктивным элементом здания, она не может являться отдельным объектом аренды.

В судебной практике 2005 года существуют прецеденты, где аренда части вещи, отмеченная на поэтажном плане здания, была разрешена. Также в судебной практике встречаются дела о купле - продажи части арендуемого помещения.

На сегодняшний день Постановление Пленума №13 дополнило принятое ранее Постановление Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса

Российской Федерации о договоре аренды». В п.9 новой редакции сказано, что аренда части вещи (к примеру, части земельного участка, не являющейся самостоятельным объектом права) является допустимой и не противоречит законодательству. Кроме того, часть вещи, являющаяся объектом арендных отношений, должна быть должным образом индивидуализирована.

Аренда части вещи допускается и ее необходимо рассматривать с позиции степени полезности и ценности самой вещи, а не с позиции выделения части вещи как объекта вещных прав. Р.С. Бевзенко в своем интервью для журнала «Арбитражная практика» отмечает: «Аренда части вещи не является вещно-правовой конструкцией и разделение видов аренды на вещный и обязательственный типы является методологически неверным. Если отказаться воспринимать в аренде вещное право, то становится возможным применять аренду для обслуживания самых разнообразных интересов в чужом имуществе».

Представляется, что аренда части вещи допускается, нормы ГК РФ необходимо толковать расширительно, противоречия между нормами ГК об аренде и нормами ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» нет.

## **Литература**

1. Гражданский кодекс РФ: ФЗ РФ от 30.11.1994 № 51-ФЗ (с послед.изм.) //Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.
2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : ФЗ РФ от 21 июля 1997 г № 122-ФЗ ( с послед. изм). //Собрание законодательства РФ. 1997. N 30. Ст. 3594.

3. Постановление Пленума ВАС от 17.11.2011 № 73 ( ред. от 25.12.2013) «Об отдельных вопросах практики применения правил гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды»././ Вестник ВАС РФ. 2012.№1.
4. Васильев Г.С., Рыбалов А.О. Часть вещи как объект аренды // Закон. 2007. № 5. С. 174-176.
5. Информационное письмо Президиума ВАС от 11.01.2002 г. №66. // Вестник ВАС РФ. 2002.N 3.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 28.06.2011 N 623/11 по делу N А40-168413/09-3-1268. // Вестник ВАС. 2011.№10.
7. Постановление ФАС Центрального округа от 14.06.2005 № а08-11845/04-1, постановление ФАС Московского округа от 17.05.2005 № кг-а40/3783-05. URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 19.02.2014).

#### **Слова благодарности**

Благодарю портал "Ломоносов" за возможность подачи заявки на участие в конференции не выходя из дома. Надеюсь представить свой доклад в стенах Московского государственного университета. Так же хочется поблагодарить моего научного руководителя Наталью Юрьевну Рычкову, старшего преподавателя гражданского права Юридического института СФУ, за помощь в написании статьи. Большое спасибо!