

УДК 332.87

## АРЕНДА ЧАСТИ ПОМЕЩЕНИЯ

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса ФАЗРиПП  
Научный руководитель – Цаповская О.Н., ст. преподаватель  
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

**Ключевые слова:** аренда, помещение, кадастровый учет, договор.

*В статье рассказывается, что нужно для целей заключения договора аренды в отношении части помещения.*

Необходимость взять в аренду часть помещения может возникнуть у компаний, работающих в различных сферах бизнеса. В первую очередь эти вопросы затрагивают, безусловно, банки и компании, оказывающие услуги по совершению электронных платежей через терминалы оплаты. У них чаще всего возникает необходимость в аренде небольших по площади частей помещений в местах скопления большого количества людей для целей размещения банкоматов или терминалов оплаты.

Долгое время вопрос признания части помещения в качестве возможного предмета гражданско-правовых договоров, в частности, договора аренды, оставался открытым. Противники признания части помещения возможным предметом договора аренды ссылались на то, что ее невозможно идентифицировать, и определить в отношении какой именно части заключен договор, поскольку передаваемые в аренду площади выражаются в квадратных метрах и располагаются внутри помещений большей площади. При этом если бы часть помещения была изолирована и обособлена, то речь бы шла уже об аренде самостоятельного помещения, а не его части.

В то же время, гражданское законодательство допускает отнесение к объектам недвижимого имущества и иные объекты, прямо не предусмотренные Гражданским кодексом. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», начиная с самой первой редакции, признавал возможность регистрации договоров аренды части помещений. Да и большинство правоведов также признавали возможность отнесения части помещения к объектам гражданских прав, при условии их надлежащей индивидуализации.

Соответственно, вопрос в большей степени стоит не в возможности частей помещений выступать предметом договора аренды в целом, а в возможности и способах индивидуализации частей помещений.

В связи с принятием Федерального закона № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. порядок индивидуализации частей помещений изменился. Судебная практика исходит из того, что описание частей помещений в договоре аренды должно производиться с учетом данных кадастрового учета. Ссылка в договоре лишь на очерченные определенным цветом в целях идентификации части помещений на поэтажном плане здания без описания этих частей и фиксации этих частей помещений уполномоченным органом не может считаться определением предмета договора аренды.

Как известно, к договору аренды недвижимого имущества должен прикладываться кадастровый паспорт соответствующего объекта. Несмотря на то, что законодательством допускается сдача в аренду части помещения, среди утвержденных форм кадастровых паспортов соответствующая форма применительно к части помещения на сегодняшний день отсутствует. Соответственно, встает закономерный вопрос, какой документ будет подтверждать кадастровый учет части помещения и содержать ее основные характеристики.

Как указывалось выше, части помещения подлежат кадастровому учету в государственном кадастре объектов недвижимости. По итогам учета орган, осуществляющий кадастровый учет, обязан выдать кадастровую выписку об объекте недвижимости, содержащую сведения о части такого объекта недвижимости, на которую распространяются ограничения вещных прав. Форма такой выписки на сегодняшний день также не утверждена. Можно предположить, что органы государственного кадастра в таком случае будут выдавать кадастровые паспорта на все помещения с указанием учтенной части помещения. При этом согласно Закону о кадастре отражение сведений о части помещения, подлежащей кадастровому учету, предусмотрено и на техническом плане.

Подытожив, можно прийти к выводу, что аренда частей помещений возможна. При этом с учетом сложившейся судебной практики, следует учитывать, что для целей заключения договора аренды в отношении части помещения, последняя должна пройти государственный кадастровый учет, ей должен быть присвоен номер, и соответствующая информация должна найти отражения в указанном договоре аренды. Кроме того, к самому договору должен быть приложен документ, полу-

ченный по итогам государственного кадастрового учета части помещения (кадастровая выписка и (или) технический план).

*Библиографический список:*

1. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ.
2. Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г.
3. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, А.А.Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов. -Ульяновск, 2015. -С. 20.
4. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / А.И.Нужный, Н.В.Хвостов, О.Н. Цаповская, С.Н. Ларина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. -2018. -№ 1. -С. 30-35.
5. Ерофеев, С.Е. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, Е.В.Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов.- Ульяновск, 2015. -С. 19.

## **INCREASE OF LIABILITY FOR NON-USE OF A LAND PLOT FOR CONSTRUCTION**

*Tokareva D.F.*

**Key words:** *rent, premises, cadastral registration, contract.*

*The article describes what is needed for the purpose of concluding a lease in respect of a part of the premises.*