**«Часть вещи» как объект аренды**

Г.С. Васильев, А.О. Рыбалов, кафедра гражданского права СПбГУ

Как известно, объектом права является объект недвижимого имущества «в целом». Так, применительно к земельному законодательству объектом права может считаться лишь земельный участок, которому присвоен кадастровый номер; часть подобного участка, строго говоря, объектом права быть не может. То же имеем и в случае с помещениями. Помещение, соответствующее требованиям «объектоспособности», является объектом недвижимости, имеет кадастровый номер.

Вместе с тем на практике широчайшее распространение получили договоры аренды как части помещения, так и части земельного участка. Хорошей иллюстрацией может служить, например, необозримая масса споров об уплате ЕНВД в случаях, когда арендуется часть торгового помещения.

Это говорит о востребованности подобных форм для оборота. Имеется и легальное основание такой практики, содержащееся в ст.26 «Государственная регистрация аренды недвижимого имущества» ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». В соответствии с п. 2 этой статьи, если в аренду сдается часть земельного участка, к договору аренды, представляемому на государственную регистрацию прав, прилагается кадастровый план земельного участка с указанием части его, сдаваемой в аренду. Если же в аренду сдаются части помещений, к представляемому на государственную регистрацию договору аренды прилагаются поэтажные планы здания, сооружения, на которых обозначаются сдаваемые в аренду помещения с указанием размера арендуемой площади (п. 3 ст. 26).

Судебная практика также поддерживает подобную форму пользования чужим имуществом.[1]

В то же время п. 1 ст. 607 ГК РФ говорит, что в аренду могут быть переданы только вещи:земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства. Представляется очевидным, что часть земельного участка или помещения не может признаваться вещью. Именно ссылка на указанную норму служит самостоятельными порой единственным обоснованием вывода о невозможности арендовать часть помещения или земельного участка.

Так, по одному из дел 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» (отсутствует удостоверенный органом кадастрового или технического учета план арендуемого объекта). Другими словами, иных оснований, помимо мнимого нарушения ст. 607 ГК РФ, регистрационный орган не привел.

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. Таким образом, заявителем выполнены все требования п. 2 ст. 26 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и оснований для отказа в государственной регистрации не имеется.[2]

Хотя суд и принял правильное, на наш взгляд, решение, некоторая недосказанность в ситуации все же сохраняется. Может ли быть предметом договора аренды часть объекта права? Подобное разночтение в нормах ГК РФ и Закона о регистрации вызывает понятные затруднения вплоть до рассуждений о коллизии названных законов. И если судебно-арбитражная практика отдает предпочтение буквальному прочтению норм Закона о регистрации, благословивших аренду частей помещений и участков, то теории гражданского права так просто проблему не разрешить.

Но есть ли противоречие?

Полагаем, что предметом договора аренды части помещения или части земельного участка выступает именно объект права, т. е. «целиком» земельный участок или помещение. Право пользования возникает по отношению ко всему помещению или земельному участку. Указание в договоре на часть этого объекта, выделенную цветными линиями, служит лишь для определения содержания права арендатора пользования вещью. Но содержание такого права описывается в том числе при помощи пространственных ориентиров.

Однако пользование частью помещения (например, для установки банкомата) подразумевает, кроме собственно квадратных метров для установки аппарата, возможность доступа к нему для ремонта и обслуживания. То же может требоваться и при аренде части земельного участка. Поэтому «заштрихованная» часть помещения или участка не исчерпывают содержание права, а лишь конкретизирует содержание права пользования. В пределах оговоренной территории можно ставить стеллажи, прилавки и т.п., а по остальной части можно только ходить, носить коробки к прилавку и т.д.

Принципиальная особенность такого подхода к аренде «части вещи» состоит в том, что арендодатель сохраняет владение объектом. Арендатор же получает вещь лишь в пользование, да и то ограниченное. Именно такие случаи, возможно, и имеет в виду ГК РФ, говоря о том, что арендатору вещь может передаваться только в пользование.

Такой подход порой критикуется с опорой на п. 1 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 11.01.2002 № 6 «Обзор практики разрешения споров, связанных с арендой». В п. 1 письма говорится, что «передача вещи в аренду всегда влечет временное отчуждение собственником права пользования этой вещью». Что бы ни имел в виду Президиум ВАС, вывод о том, что при передаче имущества в аренду собственник утрачивает право пользования этим имуществом, что на один объект права нельзя установить права пользования двух и более лиц, неверен.

Дело здесь в следующем. Владение по российскому законодательству предполагает хозяйственное господство над вещью и потому может принадлежать в каждый момент времени только одному лицу. Однако даже здесь несколько сособственников могут договориться о порядке совместного владения вещью. Многочисленные споры об определении порядка пользования жилыми помещениями, находящимися в общей собственности, дают яркое тому подтверждение.

Пользование же вещью тем более допускает «деление» — хоть пространственное, хоть временное. Ведь пользование — извлечение хозяйственных выгод из вещи, и, смотря по тому, в чем такие выгоды заключаются, их с успехом можно разделить между разными лицами. За законодательным подтверждением далеко ходить не нужно. На один земельный участок могут быть установлены и два, и более сервитутов, которые предоставляют различные (или одинаковые) права пользования этим участком. Пример весьма характерный, ибо сервитут обременяет весь участок, хотя проходить, прогонять скот и т. п. можно не любым путем, а только так, как указано в договоре или судебном решении об установлении данного права. Получается, что право на весь участок вполне совместимо с пользованием его частью. Аналогичный пример дает и договор фрахтования, где несколько лиц также могут сообща пользоватся одним объектом.

Несложно привести и иные примеры. В декабре 2006 г. многолетние насаждения были исключены из числа самостоятельных объектов недвижимости, что заставляет считать их частью земельного участка. Вряд ли есть хоть какие-то основания мешать собственнику сада предоставить разным лицам право собирать плоды с разных деревьев, обозначив их на плане или местности. А ведь тем самым в пользование дается именно «часть вещи».

Всем хорошо знакома и ситуация, которая ежегодно складывается в курортных районах страны. 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.

Основным же подтверждением нашей точки зрения может служить то обстоятельство, что договор аренды части объекта права регистрируется как обременение прав арендодателя соответствующего объекта (п. 3 ст. 26 ФЗ о регистрации). Полагаем, что объект как обременяемого, так и «обременяющего» права может быть лишь один и тот же.

Таким образом, договор аренды «части вещи» следует считать договором аренды вещи целиком, с тем, однако, что к арендатору не переходит право владения вещь. Объем же права пользования определяется в том числе принятыми в хозяйственной практике способами: штриховкой, линиями и т. п.

**Список литературы**

[1] См., напр.: постановление ФАС Московского округа от 11.02.2005 по делу № КГ-А40/440-05; постановление ФАС Московского округа от 17.05.2005по делу № КГ-А40/3783-05, постановление ФАС Центрального округа от 14.06.2005 по делу№ А08-11845/04-1.

[2] Постановление ФАС Поволжского округа от 15.06.2004 по делу № А49-8762/03-157А/7.