О сдаче в аренду крыльца

В соответствии со статьей 577 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее – ГК) по договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение   
и пользование или во временное пользование.

Пунктом 3 статьи 578 ГК в договоре аренды должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить имущество, подлежащее передаче арендатору в качестве объекта аренды. При отсутствии этих данных в договоре условие об объекте, подлежащем передаче в аренду, считается несогласованным сторонами, а соответствующий договор   
не считается заключенным.

Значение термина ”крыльцо“ и его определение приведены   
в подпункте 2.27 пункта 2 Инструкции об основаниях назначения   
и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу от 24 марта 2015 г. № 11   
(далее – Инструкция).

Так, крыльцо (входная группа) – благоустроенная площадка, расположенная перед входом в здание на уровне, как правило, превышающем планировочную отметку земли, может иметь строительную конструкцию для защиты от атмосферных осадков (крышу, навес и тому подобное) и ступеньки.

Согласно подпункту 152.1.1 пункта 152 Инструкции общая площадь общественного, административного и иных нежилых зданий (изолированных помещений) определяется как сумма площадей всех помещений, находящихся в здании (изолированном помещении), включая лестничные клетки, антресоли, переходы в другое здание, лоджии, веранды, галереи и балконы, открытые наружные галереи, террасы, эксплуатируемые кровли и тому подобное.

В соответствии с Инструкцией крыльцо, является составной частью недвижимого имущества и отражается в техническом паспорте, однако его площадь не включается в общую площадь капитального строения, изолированного помещения.

Таким образом, при сдаче в аренду капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения одному арендатору, если крыльцо обеспечивает исключительно проход арендатора к арендуемому помещению, то договор аренды крыльца заключать не требуется.   
В случае, если крыльцо или его часть арендатор использует в своей деятельности (размещает оборудование и др.), то крыльцо или его часть предоставляются в аренду.