

**По вопросу организации платной парковки
на территории СКУ «Светлый мир «Внутри...»**

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 01.02.2012 г., серия 78-АЖ 474755, выданного Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, **собственником земельного участка с кадастровым номером 78:38:0021137:21, общей площадью 174 560 м², по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, д. 1, лит. А, является Общество с ограниченной ответственностью «БАСФОР».**

В силу положений ст. ст. 1, 209 Гражданского кодекса РФ, собственник земельного участка вправе самостоятельно определять содержание правил поведения и условия присутствия на принадлежащем ему недвижимом имуществе.

В целях реализации имущественных прав ООО «БАСФОР», 01.04.2021 г. между ООО «БАСФОР» («арендодателем») и ООО «Светлый мир «Внутри» («арендатором») был заключен договор аренды части земельного участка для организации платной парковки.

В силу п. 21 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, п. 1.2 ПДД РФ, парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств **на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.**

Часть земельного участка, переданного ООО «Светлый мир «Внутри» для организации платной парковки, не относится к общему имуществу корпусов СКУ и не предназначена для личного пользования собственниками нежилых помещений для удовлетворения собственных нужд и потребностей на внедоговорной и безвозмездной основе.

Согласно ч. 1 ст. 19, п. 7 ч. 1 ст. 21 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ (в ред. от 13.07.2015) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства.

Информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать информацию, в частности, о составе общего имущества в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

В соответствии с проектной декларацией ООО «БАСФОР» 1-ой очереди (этапа) строительства санаторно-курортного учреждения, по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, 41-ый км Приморского шоссе, д. 1, лит. А от 01.10.2015 г. (является общедоступной и размещена в соответствии со ст. 19 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ на официальном сайте объекта - <https://mir-vnutri.ru/docs>) в состав общего имущества в объекте недвижимости, которое будет находиться в общей долевой собственности участников долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию указанных объектов недвижимости и передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства входят: **межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, коридоры, а также крыши, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в**

данном доме, предназначенные для обслуживания помещений для временного проживания, расположенных в корпусах санаторно-курортного учреждения.

В соответствии с п. 1.5 договоров участия в долевом строительстве санаторно-курортного учреждения, заключенных между Участниками долевого строительства и ООО «БАСФОР» («Застройщиком»), разрешение на ввод в эксплуатацию, подписанные Сторонами Акт приема-передачи, предусмотренный п. 4.2 Договора, и Акт, подтверждающий выполнение Участником долевого строительства всех финансовых обязательств перед Застройщиком, являются основанием для **возникновения права собственности Участника долевого строительства на Помещение и долю в праве общей собственности на Общее имущество.**

При этом, стороны договоров определили, что **Общее имущество включает в себя лишь часть Земельного участка, на которой расположен Корпус санаторно-курортного учреждения,** с элементами озеленения и благоустройства. Границы и размер части Земельного участка, на которой расположен Корпус санаторно-курортного учреждения, определяются Застройщиком в соответствии с Проектной документацией, требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Обращаем особое внимание собственников помещений на тот факт, что корпуса Санаторно-курортного учреждения не являются многоквартирными жилыми домами, а являются нежилыми зданиями.

Нежилые помещения в нежилых зданиях не могут быть отнесены ни к разновидностям жилых помещений, ни к объектам жилищных прав, предусмотренных статьями 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, в силу чего нормы Жилищного кодекса РФ (в том числе п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, применяемой к возникновению прав на земельный участок, расположенный под многоквартирным жилым домом) и иные нормативно-правовые акты жилищного законодательства РФ в данном случае не применимы.

Иными словами, законом не предусмотрен переход земельного участка (в т.ч. под которым расположено нежилое здание) в общую долевую собственность собственников помещений в таком нежилом здании.

Кроме того, согласно разъяснениям, содержащимся в абз. 2 п. 4, п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 11 июля 2011 г. №54 «О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем», **положения законодательства об инвестициях, включая Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не могут быть истолкованы в смысле наделения лиц, финансирующих строительство недвижимости, правом собственности (в том числе долевой собственности) на возводимое за их счет недвижимое имущество.**

При долевом строительстве это означает, что для дольщиков не возникнет общая собственность на здание (строение, сооружение) и земельный участок в целом (за исключением общедомового имущества), а право собственности на помещение перейдет только после подписания акта приема-передачи. При этом если для дольщиков исключается первоначальное возникновение права собственности на возводимое за их счет недвижимое имущество, следует вывод о **возникновении первоначального права собственности у застройщика.**

Учитывая вышеизложенное, при организации платной парковки на территории земельного участка, принадлежащего ООО «БАСФОР», права собственников помещений в корпусах СКУ не затрагиваются и не нарушаются.



ООО «Светлый мир «Внутри»

199226, Санкт-Петербург, бул. Александра Грина, д. 1, стр. 1,
пом. 14-Н, 4 этаж, оф. 13

ОГРН 1187847098669, ИНН 7813609987, КПП 780101001

исх. № ____ от «14» апреля 2021 года

**Собственникам помещений в корпусах
№1 строение 1, №1 строение 2, №1 строение 3,
№1 строение 4, №1 строение 5, №1 строение 6,
№1 строение 10
Санаторно-курортного учреждения
«Светлый мир «Внутри...»**

**По вопросу соотношения положений договора управления
с организацией платной парковки на территории СКУ «Светлый мир «Внутри...»
(информационно)**

Уважаемые собственники помещений!

Согласно Свидетельству о государственной регистрации права от 01.02.2012 г., серия 78-АЖ 474755, выданному Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, **собственником земельного участка с кадастровым номером 78:38:0021137:21, общей площадью 174 560 м², по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, г. Сестрорецк, 41-й км Приморского шоссе, д. 1, лит. А, является Общество с ограниченной ответственностью «БАСФОР».**

01.04.2021 г. между ООО «БАСФОР» («арендодателем») и ООО «Светлый мир «Внутри» («арендатором») был заключен договор аренды №1-П части земельного участка для организации платной парковки.

Часть земельного участка, переданного ООО «Светлый мир «Внутри» в аренду по договору №1-П от 01.04.2021 г., не относится к общему имуществу корпусов СКУ и не является их придомовой/прилегающей территорией, не является частью земельного участка, на которой непосредственно расположены здания корпуса 1, стр. 1; корпуса 1 стр. 2; корпуса 1, стр. 3; корпуса 1, стр. 4; корпуса 1, стр. 5; корпуса 1, стр. 6; корпуса 1, стр. 10 по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, Таможенная дорога, д. 11.

При этом передача части земельного участка в аренду не противоречит положениям заключенных между управляющей организацией ООО «Светлый мир «Внутри» и собственниками помещения договоров управления, и не является основанием для перерасчета стоимости услуг управляющей организации по содержанию общего имущества.

Договор управления не является документом, изменяющим правовой статус земельного участка либо его собственника, не является правоустанавливающим/правоподтверждающим документом либо сделкой в отношении земельного участка.

В соответствии с п. «г» раздела Договора управления «Термины и определения», к общему имуществу относятся - все элементы комплекса (кроме помещений, находящихся в собственности граждан или юридических лиц), предназначенные для обслуживания более одного помещения в комплексе и **перечисленные в Приложении №3 к данному Договору.**

Согласно п. 6 Приложения №3 к Договору управления, в состав общего имущества апарт-отелей и помещений санаторно-курортного учреждения квартал «Светлый мир «Внутри...», в отношении которого осуществляется управление, включен земельный участок, на котором расположен Комплекс апарт-отелей с нежилыми помещениями и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной

деятельности, газоны и зеленые насаждения, места для отдыха и спорта, элементы внешнего благоустройства (включая все участки подъездных путей и пешеходных дорожек);

Иными словами, в договоре управления речь идет лишь о части земельного участка, который является придомовой/прилегающей территорией, а также о той части земельного участка, на которой непосредственно расположены здания корпусов СКУ.

Пункт 5.1 Договора управления является условным и не содержит перечня общего имущества как такового, а указанные в данном пункте «парковки для автомобилей» не относятся к частям земельного участка, переданного ООО «БАСФОР» в аренду ООО «Светлый мир «Внутри».

При этом, из положений п. 8.1 Договора управления следует, что плата за услуги Управляющей организации включает в себя ежемесячную плату за услуги управляющей организации пропорционально площади апартаментов и помещений без учета лоджий согласно установленного тарифа за 1 м² площади апартаментов и помещений (Приложение №2). **Общая стоимость услуг считается путем умножения тарифа за 1 м² на общую площадь апартаментов (без учета лоджий) и помещений.**

Таким образом, из Договора управления не следует, что плата за услуги Управляющей организации формируется и подлежит оплате собственниками помещений с учетом общей площади земельного участка (174 560 м²).