



ООО «БАСФОР»

ИНН 7703744616 КПП 780101001

Адрес: 199226, г. Санкт - Петербург, б-р Александра Грина
Д.1, стр.1, пом. 14-Н офис 17

Исх № _____ от _____ 2021г

**Собственникам помещений в корпусах
Санаторно-курортного учреждения
«Светлый мир «Внутри...»**

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

В связи со сложившейся ситуацией по организации платной парковки на части земельного участка 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 (далее – «Земельный участок»), доводим до Вашего сведения следующее.

Земельный участок принадлежит ООО «БАСФОР» на праве собственности, о чем в Едином государственном реестре недвижимости сделана запись о регистрации №78-78-04/001/212-083 от «01» февраля 2012 года.

ООО «БАСФОР» как собственник Земельного участка в соответствии с разрешением на строительство № 78-010-0254.3-2015 от 22.12.2017 г. осуществляет на Земельном участке реализацию 4-9 этапов строительства санаторно-курортного учреждения «Светлый мир «Внутри...» (далее – Комплекс)).

ООО «БАСФОР» как собственник Земельного участка в соответствии статьями 208, 209 Гражданского кодекса РФ осуществляет правомочия владения, пользования и распоряжения в отношении Земельного участка по своему усмотрению.

В связи с ограниченным количеством парковочного пространства на территории Комплекса, а также в целях упорядочивания размещения транспортных средств собственников помещений, расположенных в зданиях на территории Комплекса, ООО «БАСФОР» была организована временная платная парковка на части Земельного участка, на которой в рамках реализации с 4 по 8 этап строительства в соответствии с исходно-разрешительной документацией, схемой планировочной организации земельного участка, проектной декларацией планируется размещение оздоровительно-реабилитационного комплекса (корпус 21), теннисного корта (корпус 31) и футбольного поля (корпус С1).

Введенные в эксплуатацию в 2017-2018 гг. корпуса Комплекса являются нежилыми зданиями. Действующее законодательство предусматривает возникновение у собственников помещений в нежилом здании прав в отношении соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для его использования (статьи 273, 552 Гражданского кодекса РФ, статья 35 Земельного кодекса РФ). При этом часть Земельного участка, на которой организована временная платная парковка, не является частью Земельного участка, на которой непосредственно расположены введенные в эксплуатацию корпуса Комплекса и необходимой для их использования, не является прилегающей к вышеуказанным корпусам Комплекса территорией и, следовательно, не может быть отнесена к общему имуществу собственников вышеуказанных корпусов Комплекса.

Таким образом, действующее законодательство не содержит положений, в силу которых у собственников помещений введенных в эксплуатацию корпусов Комплекса возникают права в отношении части Земельного участка, на которой была организована временная платная парковка, а в дальнейшем планируется размещение иных самостоятельных объектов недвижимости и/или на которой застройщиком ведутся соответствующие строительные работы.

При этом организация временной платной парковки права собственников нежилых помещений в введенных в эксплуатацию корпусах Комплекса не затрагивает и не нарушает, а общее собрание собственников нежилых помещений не вправе принимать решения в отношении имущества, не являющегося частью Земельного участка, на которой непосредственно расположены здания введенных в эксплуатацию корпусов Комплекса, в которых располагаются помещения, принадлежащие указанным лицам и необходимой для использования указанных помещений.

С учетом изложенного, действия инициативной группы собственников, выступающих против организации платной парковки, не основаны на нормах законодательства, препятствуют осуществлению прав ООО «БАСФОР» в отношении принадлежащего ему Земельного участка, а также затрудняют упорядочивание размещения транспортных средств на территории Комплекса.

ООО «БАСФОР»