



*Правительство Санкт-Петербурга
Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга*

**ПАМЯТКА
порядок признания городских объектов нежилого фонда общедомовым
имуществом**

Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО) на постоянной основе организована работа по выявлению и исключению из государственной собственности Санкт-Петербурга нежилых помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома/нежилого здания: подвалы, чердаки, помещения колясочных и т.д.

О процедуре

Работа по выявлению и исключению из государственной собственности Санкт-Петербурга помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома/нежилого здания (уточнению имущественно-правового статуса помещений), осуществляется на основании распоряжения КИО 10.01.2017 № 1-р «О создании межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях» (Распоряжение КИО 10.01.2017 № 1-р).

(!) Порядок, предусмотренный Распоряжением КИО 10.01.2017 № 1-р является внесудебным.

Уточнение имущественно-правового статуса помещений во внесудебном порядке согласно Распоряжению КИО 10.01.2017 № 1-р осуществляется на заседаниях **Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях (Комиссия)**. (*)

Комиссия является коллегиальным совещательным органом при КИО.

В состав Комиссии входят представители КИО, Жилищного комитета, Комитета по контролю за имуществом Санкт-Петербурга, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников культуры, администраций районов Санкт-Петербурга, Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга, СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга», СПб ГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (ГУП ГУИОН), администраций и жилищных агентств районов, а также представители общественности.

Для принятия Комиссией решения о признании помещения общедомовым имуществом необходим следующий пакет документов:

- акт обследования объекта с материалами фотофиксации объекта,
- документы технического и кадастрового учета объекта,
- выписка из ЕГРН,

- распоряжение КИО о регистрации права государственной собственности Санкт-Петербурга на объекты недвижимости, расположенные на территории Санкт-Петербурга (при наличии);

- справка об отсутствии заключенных в отношении объекта договоров аренды, безвозмездного пользования;

- информация об отсутствии судебного спора в отношении объекта; архивная справка (выписка из инвентарного дела о формировании объекта недвижимости) ГУП ГУИОН.

С учетом статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации помещение обладает признаками общего имущества многоквартирного дома если:

- помещение предназначено для обслуживания более одного помещения в данном доме,
- помещение расположено на межквартирной лестничной площадке, лестнице, в лифтовой и иной шахте, коридоре, на техническом этаже, чердаке, подвале, в котором имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технический подвал);
- помещение предназначено для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме (в том числе для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий).

Кроме того, критерии отнесения объектов к общему имуществу многоквартирного дома изложены в постановлении Высшего Арбитражного суда Российской Федерации (ВАС) от 02.03.2010 № 13391/09.

ВАЖНО! В первую очередь, на Комиссии подлежит уточнению статус помещений, обладающих признаками общего имущества многоквартирного дома, учтенных в Реестре собственности Санкт-Петербурга и/или право государственной собственности Санкт-Петербурга зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Выявление нежилых помещений, обладающих признаками общего имущества и при этом находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга, осуществляется по результатам инвентаризации государственного имущества Санкт-Петербурга, а также на основании обращений органов власти и организаций Санкт-Петербурга, юридических и физических лиц. (!)

(!) Соответствующее обращение и/или комплект документов по выявленному помещению направляется в адрес подведомственного КИО учреждения - СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

По результатам рассмотрения комплекта документов в отношении помещения Комиссия принимает решение о возможности/невозможности отнесения объекта к общему имуществу многоквартирного дома/нежилого здания либо о необходимости предоставления дополнительных документов и повторном рассмотрении вопроса.

С учетом решений, принимаемых на Комиссии, издаются распоряжения Комитета, на основании которых Комитетом обеспечивается прекращение права государственной собственности Санкт-Петербурга и исключение из Реестра собственности Санкт-Петербурга помещений, являющихся общедомовым имуществом.

О принятом решении и об исключении помещения из Реестра собственности Санкт-Петербурга уведомляется администрация и районное жилищное агентство

соответствующего района Санкт-Петербурга, управляющая организация, ГУП «ГУИОН» и заявители.

В случае вынесения Комиссией решения о возможности отнесения к общему имуществу помещения, вовлеченного в сделку (аренда, безвозмездное пользование и др.) либо предоставленного юридическому лицу на вещном праве, исключение сведений о таком объекте из Реестра собственности Санкт-Петербурга осуществляется после прекращения действия договора или вещного права.

Что дальше?

После исключения нежилого помещения из Реестра собственности Санкт-Петербурга собственники помещений в многоквартирном доме/нежилом здании вправе определить дальнейшую судьбу помещения.

(!) Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме/нежилом здании возникает у собственников жилых или нежилых помещений в доме в силу закона одновременно с государственной регистрацией права на помещение в таком доме и не требует обязательной государственной регистрации.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме/нежилом здании собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

(!!) Решения о передаче в пользование физическим и юридическим лицам общего имущества многоквартирного дома, об условиях такой передачи и об определении уполномоченных лиц на заключение договоров об использовании данного имущества, принимаются на Общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (Общее собрание) большинством голосов не менее 2/3 от общего числа голосов всех собственников помещений в данном доме. **(*)**

(*) Методические рекомендации по порядку организации и проведению Общих собраний утверждены приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр. Требования к оформлению протоколов Общих собраний определены в приказе Минстроя России от 25.12.2015 № 937/пр.

В целях недопущения незаконного использования третьими лицами исключаемых из Реестра собственности Санкт-Петербурга общедомовых помещений, собственникам помещений, а также ТСЖ и другим организациям, созданным для управления многоквартирным домом, рекомендуется провести Общие собрания, в повестку дня которых включить вопрос об определении дальнейшего порядка использования указанных помещений.

Информацию о помещениях, переданных (возвращенных) в состав общедомового имущества дома из государственной собственности Санкт-Петербурга можно получить на официальном интернет-сайте КИО (www.commim.spb.ru), а также официальных информационных ресурсах администраций районов Санкт-Петербурга, Жилищного комитета, порталах «Наш Санкт-Петербург» и «Открытые данные Санкт-Петербурга» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

О судебном порядке

Вне зависимости от решения Комиссии любое заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с заявлением о признании права общей долевой собственности на объект нежилого фонда как на общее имущество дома.

ВАЖНО! Комиссия не является судебным органом власти, не вправе принимать на себя осуществление правосудия. На заседаниях Комиссии не подлежат рассмотрению документы по объектам в отношении, которых имеются вступившие в законную силу решения суда, на основании которых помещение признано/не признано общим имуществом многоквартирного дома/нежилого здания.

Вынесение Комиссией внесудебных решений о прекращении права частной собственности в отношении помещений **не осуществляется**. (!)

(!) Зарегистрированное право частной собственности на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.