



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**ВИЦЕ-ГУБЕРНАТОР
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Смольный, Санкт-Петербург, 191060
Тел. (812) 576-6977 Факс (812) 576-4049
E-mail: metelsky@vg.gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00021982 ОКОГУ 23010 ОГРН 1027809257178
ИНН/КПП 7830002078/782501001

18.05 2011 № 11/112-2214
На № _____ от _____

✓ Щербинской И.А.

2-й Муринский пр., д. 13, кв. 31,
Санкт-Петербург, 194156

Директору Департамента
жилищно-коммунального
хозяйства Министерства
регионального развития РФ

И.А. Булгаковой

ул. Садовая-Самотечная,
д. 10/23, стр. 1, Москва,
ГСП-4, 127994

Уважаемая Ирина Анатольевна!

На Ваше обращение, направленное в адрес Министерства регионального развития Российской Федерации, по вопросу отнесения нежилых помещений 1-Н и 2-Н, находящихся в подвале многоквартирного дома, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 2-й Муринский пр., д. 13, литера А, к общему имуществу многоквартирного дома и правомерности заключения по результатам торгов договора купли-продажи нежилого помещения 1-Н, являющегося составной частью указанного многоквартирного дома, с учетом полученной от Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – ГУИОН) информации, сообщаю следующее.

Перечень объектов, проверяемых организациями технической инвентаризации на соответствие признакам общего имущества многоквартирного дома, уже перечня объектов, входящих в состав общего имущества, предусмотренного статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. Общее имущество многоквартирного дома образует как недвижимое имущество, так и движимое имущество. При этом государственному техническому учету подлежит только недвижимость. Движимое общее имущество многоквартирного дома (в частности, внутридомовые инженерные сети, стояки холодного и горячего водоснабжения, центрального отопления с перекрывающей (запорной) арматурой, распределительные коробки и прочее оборудование) предметом технической инвентаризации не является и учету в организациях технической инвентаризации не подлежит.

Относительно обозначения в техническом паспорте нежилого помещения 1-Н как встроенного разъясняю, что в соответствии со строительной терминологией встроенным помещением считается нежилое помещение, располагаемое в габаритах жилого дома.

Также сообщаю, что при проведении 13.08.2010 обследования помещения 2-Н в части помещения 1 выявлено оборудование теплоцентра. Тем не менее, наличие в отдельных частях помещения 2-Н технологического оборудования не служит основанием для отнесения всего помещения к общему имуществу многоквартирного дома, поскольку помещение 2-Н по имеющимся данным учтено в качестве помещения с самостоятельным использованием (склад) до 01 января 1995 года, то есть до вступления в силу части первой Гражданского кодекса Российской Федерации.

Подтверждением данного факта служат решение Выборгского районного суда Санкт-Петербурга от 03.09.2008 по делу № 2-1758 и определение Санкт-Петербургского городского суда от 18.11.2008, согласно которым помещения 1-Н и 2-Н не могут быть признаны общим имуществом собственников многоквартирного дома, поскольку имеют самостоятельное назначение.

Учитывая изложенное, технический паспорт на указанный многоквартирный дом соответствует требованиям нормативных правовых актов, регулирующих проведение технической инвентаризации, нарушений законодательства при его изготовлении допущено не было.

Кроме того, вопрос правомерности заключения по результатам торгов договора купли-продажи нежилого помещения 1-Н, являющегося составной частью указанного многоквартирного дома, был предметом рассмотрения уполномоченных государственных органов (Городская прокуратура, судебные органы). Выводы, сделанные уполномоченными организациями, подтверждают правомерность действий КУГИ и ГУИОН.

Вице-губернатор
Санкт-Петербурга



И.М. Метельский