



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ ГОРОДСКИМ ИМУЩЕСТВОМ
САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ
191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6 подъезд, 3 этаж
Телефон 777-51-11 / Факс: 644-51-51

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**О МАШИНО-МЕСТАХ ПОДЗЕМНОЙ АВТОСТОЯНКИ В
ПРОЕКТИРУЕМОМ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

ПО АДРЕСУ:

г.Санкт-Петербург, Большой пр. В.О., д.84
(кадастровый (или условный) номер земельного
участка 78:06:0002095:2632)

Заказчик:	ООО «ГАРТ»
Дата составления	18.12.2013
заключения:	
Порядковый номер	4700000082
заключения:	

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2013

Заключение № 4700000082**от 18 декабря 2013 года**

26 ноября 2013 года в Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» (далее – ГУП «ГУИОН») поступило обращение Общества с ограниченной ответственностью «ГАРТ» (далее – ООО «ГАРТ») по вопросу изготовления заключения (далее - Заключение) в отношении машино-мест подземной автостоянки в проектируемом многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84 (кадастровый (или условный) номер земельного участка 78:06:0002095:2632).

ООО «ГАРТ» представлены следующие документы:

1. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 14.02.2013 № 3-863-1.

Перед ГУП «ГУИОН» поставлен вопрос:

Рассмотреть принципиальную возможность формирования при осуществлении кадастровой деятельности машино-мест подземной автостоянки в проектируемом многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84 (кадастровый (или условный) номер земельного участка 78:06:0002095:2632), по завершении строительства в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Используемые нормативные правовые акты:

1. Гражданский кодекс РФ 30.11.1994 № 51-ФЗ;
2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ;
3. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;



4. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;
5. «СП 113.13330.2012. Свод правил. Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99», утвержденный приказом Минрегиона России от 29.12.2011 №635/9 (далее - СП 113.13330.2012).

Общие сведения.

При рассмотрении вопроса о принципиальной возможности формирования машино-места подземной автостоянки в проектируемом многоквартирном доме в качестве самостоятельного помещения во внимание принималось следующее.

При формировании помещения в качестве объекта гражданских прав необходимо учитывать, что помещение, как и любой иной объект недвижимости, в силу требований Гражданского кодекса Российской Федерации (статьи 129, 130) должно обладать способностью самостоятельного участия в гражданском обороте, которая обеспечивается за счет обособленности помещения, его изолированности от иных частей здания, а также предназначенности для самостоятельного функционального использования.

Согласно части 7 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Таким образом, основными принципами формирования помещений (исходя из предъявляемых к ним действующим законодательством требований) являются наличие самостоятельного входа и изолированность помещения в трехмерном пространстве.



Исследование.

На рассмотрение было представлено письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 14.02.2013 № 3-863-1, исходя из которого на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84 (кадастровый (или условный) номер земельного участка 78:06:0002095:2632), проектируется многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и подземной автостоянкой. Проектная и иная техническая документация в отношении проектируемого здания не представлена. Исходя из проектируемого функционального использования проектируемого здания, а также в отсутствии проектной и разрешительной документации, следует предположить, что подземная автостоянка в проектируемом многоквартирном доме представляет собой помещение в подвальной (цокольной) части здания для хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств. Исходя из проектируемой мощности (число машино-мест), величина которой ввиду отсутствия проектной документации неизвестна, проектируемое помещение возможно будет разграничено противопожарными стенами на отсеки. Принимая во внимание вопрос, поставленный ООО «ГАРТ» перед ГУП «ГУИОН», в проектируемой автостоянке предусмотрены машино-места, боксы для хранения автомобилей не запроектированы. Таким образом, в соответствии с СП 113.13330.2012 тип хранения автомобилей в запроектированной автостоянке предусмотрен манежный¹.

В соответствии с основными понятиями, приведенными в Федеральном законе от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»:

- Здание - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части,

¹ Хранение автомобилей манежного типа: хранение автомобилей в общем зале с выездом на общий внутренний проезд



включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных;

- помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями;
- строительная конструкция – часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

В этой связи, а также учитывая основные принципы формирования помещений, изложенные в общих сведениях Заключения, помещением является часть здания, ограниченная строительными конструкциями, обладающая признаком изолированности в трехмерном пространстве, количественно характеризуемое законченным функциональным объемом.

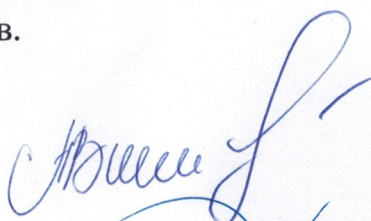
Назначение машино-места определяется его функциональным использованием в качестве места для хранения одного автомобиля (одного мототранспортного средства). Изолированность машино-места от иных машино-мест и общих проездов может быть определена его выделением посредством ограждения строительными конструкциями. Согласно СП 113.13330.2012 в помещениях манежного хранения легковых автомобилей, принадлежащих гражданам, для выделения постоянно закрепленных мест допускается применение сетчатого ограждения из негорючих материалов. Принимая во внимание указанное в СП 113.13330.2012 допущение следует сделать вывод о возможности рассматривать сетчатое ограждение в качестве строительной конструкции, выполняющей ограждающую функцию для машино-места. Монтаж сетчатого ограждения позволяет определить физические границы машино-места в трехмерном измерении, тем самым определив его изолированность от иных машино-мест и общих проездов в автостоянке, и местоположение.



Выводы:

Принципиальная возможность формирования машино-мест подземной автостоянки в проектируемом многоквартирном доме по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой проспект В.О., дом 84 (кадастровый (или условный) номер земельного участка 78:06:0002095:2632), по завершении строительства в качестве самостоятельных объектов недвижимости, существует в случае фактического выделения машино-мест посредством монтажа сетчатого ограждения из негорючих материалов.

Определение параметров сетчатого ограждения, при которых изолированность машино-места от иных машино-мест и общих проездов автостоянки, являющаяся основным принципом при формировании части здания в качестве отдельного помещения, будет обеспечена, а также определение условий такого формирования возможно при предоставлении проектной документации на здание по результатам ее изучения, исходя из функционального использования здания, технических параметров автостоянки, требований, предъявляемых к помещениям (в том числе к помещениям автостоянки), и прочих критериев.

Исполнитель:**Н.В.Шнитова****Заместитель руководителя
юридического управления****Е.О.Михайлова****Руководитель
юридического управления****А.Ю.Вышеславцева**

В данном документе прошито
и пронумеровано 6 лист(а/ов)
(шесть)

Начальник отдела документационного обеспечения
Е.В.Ортенберг Е.В.Ортенберг



[Faint handwritten signatures and markings]