



МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО ПО
УПРАВЛЕНИЮ ГОСУДАРСТВЕННЫМ
ИМУЩЕСТВОМ

ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА
ПО УПРАВЛЕНИЮ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ИМУЩЕСТВОМ
В ГОРОДЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ

(ТУ РОСИМУЩЕСТВА
В ГОРОДЕ САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ)

ул. Гороховая, д. 2/6, лит. А,
г. Санкт-Петербург, 191186
Приемная (812) 643-55-71;
Организационный отдел и делопроизводство
(812) 643-55-83;
При переписке просьба
ссылаться на наш исходящий номер

11.04.2013 № 2063-13

На № _____ от _____

Ректору Федерального 001141
государственного бюджетного
образовательного учреждения высшего
профессионального образования
«Санкт-Петербургский
государственный университет»

Н.М. Кропачеву

Университетская наб., 7/9,
Санкт-Петербург, 199034

Копия:

Заместителю Министра экономического
развития Российской Федерации –
руководителю Федерального агентства
по управлению
государственным имуществом

О.К. Дергуновой

Никольский пер., д.9,
г. Москва, 109012

Уважаемый Николай Михайлович!

Территориальным управлением Росимущества в городе Санкт-Петербурге (далее – Территориальное управление) во исполнение поручения Росимущества от 03.04.2013 № ДП-09/14106 рассмотрено Ваше обращение на имя Заместителя Министра экономического развития Российской Федерации – руководителя Федерального агентства по управлению государственным имуществом О.К. Дергуновой от 22.03.2013 № 01-117-387 по вопросу передачи в аренду помещений общежитий, подлежащих использованию под нежилые цели для обеспечения нужд студентов (организация деятельности прачечных, продовольственных магазинов, студенческих столовых, студенческих поликлиник), без разделения общежитий на самостоятельные, в том числе вторичные, объекты недвижимости.

Территориальное управление полагает возможным передачу высшими учебными заведениями в аренду помещений общежитий, подлежащих использованию под нежилые цели, для обеспечения нужд студентов без

разделения общежитий на самостоятельные, в том числе вторичные, объекты недвижимости.

В соответствии с пунктом 4 статьи 27 Федерального закона от 22.08.1996 N 125-ФЗ «О высшем и послевузовском профессиональном образовании» высшие учебные заведения вправе выступать в качестве арендатора и (или) арендодателя имущества. Аналогичная норма закреплена в пункте 11 статьи 39 Закона от 10.07.1992 N 3266-1 «Об образовании».

Как следует из подпункта 2) части 1 ст. 92 Жилищного кодекса РФ, к жилым помещениям специализированного жилищного фонда (далее – специализированные жилые помещения) относятся жилые помещения в общежитиях.

Согласно части 3 ст. 92 Жилищного кодекса РФ, специализированные жилые помещения не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем, за исключением передачи таких помещений по договорам найма, предусмотренным настоящим разделом.

Исходя из буквального толкования части 3 ст. 92 Жилищного кодекса РФ, **не подлежат отчуждению, передаче в аренду, внаем жилые помещения в общежитиях.** Таким образом, часть 3 ст. 92 Жилищного кодекса РФ **не устанавливает запрет на передачу в аренду, внаем тех помещений в общежитии, которые не относятся к жилым.**

Согласно пункту 6 Примерного положения о студенческом общежитии федерального государственного образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, подведомственного Федеральному агентству по образованию, утв. Минобрнауки РФ 10.07.2007, далее – Примерное положение о студенческом общежитии, **в каждом студенческом общежитии в соответствии со строительными нормами и правилами** организуются комнаты для самостоятельных занятий, комнаты отдыха, психологической разгрузки, досуга, интернет-комнаты, детские комнаты, спортивные залы, санатории-профилактории, изоляторы, **помещения для бытового обслуживания и общественного питания (столовая, буфет с подсобными помещениями, душевые, умывальные комнаты, постирочные,**

гладилые комнаты и т.д.). Согласно пункту 7 Примерного положения о студенческом общежитии, нежилые помещения для организации общественного питания (столовые, буфеты), бытового (парикмахерские, прачечные) и медицинского обслуживания (здравпункты, поликлиники, санатории-профилактории), охраны ОУ, размещенные в студенческом общежитии для обслуживания проживающих, предоставляются в пользование на договорной основе; для негосударственных организаций эти нежилые помещения предоставляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Аналогичная норма содержалась ранее в постановлении Госкомвуза РФ от 31.05.1995 № 4 «Об утверждении Типового положения о студенческом общежитии образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации», признанным утратившим силу Приказом Минобрнауки РФ от 01.07.2009 № 234.

Таким образом, действующее законодательство Российской Федерации не содержит запрета на передачу нежилых помещений общежитий в аренду и (или) в безвозмездное пользование для обеспечения нужд студентов. Законодательство Российской Федерации не содержит требований по выделению нежилых помещений общежитий в самостоятельные вторичные объекты недвижимости.

Позиция Территориального управления подтверждается постановлениями Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 25.06.2008, Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.04.2008 по делу № А56-27764/2007 по иску заместителя прокурора Санкт-Петербурга к государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Санкт-Петербургский государственный политехнический университет», к ООО «Русском» о признании недействительным заключенного ими договора аренды от 27.07.2005 № 114/05-п, и о применении последствий недействительности ничтожной сделки в виде возвращения в пользование Университету арендованных ООО «Русском» помещений № 13, 14, 15 общей площадью 74,1 кв. метра, находящихся в здании общежития Университета, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Парголовская, дом 11, корпус 1, литера А.

Отказывая в удовлетворении иска заместителя прокурора Санкт-Петербурга, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд установил следующее:

«Согласно представленной в материалы дела выписке из Ведомости помещений и их площадей по адресу: Санкт-Петербург, ул. Парголовская, д. 11, к. 1, составленной Проектно-инвентаризационным бюро Выборгского района Санкт-Петербурга (л.д. 34 - 36), помещение № 13 является жилым - комнатой, помещения № 14 - буфет и № 15 - кухня не отнесены по своему назначению к жилым.

Судом первой инстанции неправильно применены нормы пункта 2 части 3 статьи 19, статей 92, 94 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которыми жилые помещения в общежитии предназначены для временного проживания граждан, не подлежат отчуждению, передаче в аренду.

В данном случае жилым значится только помещение № 13, в отношении помещений № 14 и 15 указанные нормы не могут быть применены».

Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа, оставляя без изменения постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда, указал следующее:

«Судом апелляционной инстанции сделан правильный вывод о том, что помещения № 14 и № 15 общежития являются нежилыми по своему назначению и **нормы Жилищного кодекса Российской Федерации, на которые ссылается прокурор, к данным помещениям применяться не могут.**

Данный вывод подтверждается пунктом 7 Примерного положения о студенческом общежитии федерального государственного образовательного учреждения высшего и среднего профессионального образования Российской Федерации, подведомственного Федеральному агентству по образованию, утвержденного Министерством образования и науки Российской Федерации 10.07.2007, согласно которому столовые, буфеты, размещенные в общежитии, отнесены к нежилым помещениям».

С учетом позиции Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа, пункт 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской

Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 01.07.1996 № 6/8 «О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», согласно которому сделки, связанные с арендой (имущественным наймом), безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием организациями жилых помещений, которые не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, совершенные после введения в действие Гражданского кодекса Российской Федерации, являются ничтожными по основаниям, предусмотренным статьей 168 Кодекса (статья 288 Гражданского кодекса Российской Федерации), не распространяется на помещения высших учебных заведений в общежитиях, которые являются нежилыми по своему назначению.

Позиция Территориального управления косвенно подтверждается позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, выраженной в постановлении Пленума от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – Постановление Пленума ВАС РФ). В Постановлении отсутствуют оговорки о том, что оно подлежит применению исключительно к нежилым зданиям.

В пункте 2 Постановления Пленума Высший Арбитражный Суд Российской Федерации указывает, что к общему имуществу здания относятся, в частности, **помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании**, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

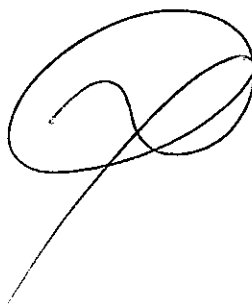
При этом в пункте 7 Постановления Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации допускает передачу отдельных частей здания в

пользование. К таким договорам **применяются по аналогии** положения законодательства о договоре аренды, и они подлежат государственной регистрации применительно к пункту 2 статьи 651 ГК РФ. При этом обременение устанавливается на все здание в целом.

Нежилое назначение помещений в общежитиях по смыслу положений вышеуказанных нормативных правовых и судебных актов **подтверждается следующими документами:**

- Ведомостью помещений и их площадей, составленной организациями, осуществляющими кадастровые работы, включая работы по технической инвентаризации;
- Справками организаций, осуществляющих кадастровые работы, включая работы по технической инвентаризации, об отнесении помещений общежитий к нежилым с указанием конкретного функционального назначения при проектировании и строительстве здания общежития;
- проектной и строительной документацией на здание общежития, содержащей сведений о проектировании и строительстве в составе здания общежитий специализированных нежилых помещений (для организации питания, поликлиник, прачечных и т.п.).

И.о. руководителя



С.И. Шульженко