



Администрация
Ленинградской
области

ПАМЯТКА

**по размещению магазинов, объектов
общественного питания и бытовых
услуг на землях общего пользования
в садоводствах Ленинградской области**



**Комитет по развитию малого, среднего бизнеса
и потребительского рынка Ленинградской области**



ШАГ 0



**ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛИ ОБЩЕГО
ПОЛЬЗОВАНИЙ (ЗОП) ЗАРЕГИСТРИРОВАНО
В УСТАНОВЛЕННОМ ПОРЯДКЕ В РОСРЕЕСТРЕ**
(право общей долевой собственности или право собственности товарищества)

НЕТ

ШАГ 1

ДА

ШАГ 2



ШАГ 1



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА С УЧАСТИЕМ СОБСТВЕННИКОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, НЕ ЯВЛЯЮЩИХСЯ ЧЛЕНАМИ ТОВАРИЩЕСТВА

(кворум – участие более 50% членов товарищества и собственников участков)

РЕШЕНИЯ

**О передаче ЗОП в общую долевую собственность собственников земельных участков,
расположенных в границах территории садоводства**

(принимается не менее 2/3 от числа присутствующих на собрании членов товарищества
и собственников земельных участков, не являющихся членами товарищества)

**Об обращении с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности
на ЗОП и заявлением о государственном кадастровом учете ЗОП**

Государственная регистрация права общей долевой собственности на ЗОП в Росреестре



ШАГ 2



ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТОВАРИЩЕСТВА

(кворум – участие более 50% членов товарищества;
принятие решения – более 50% от числа присутствующих на собрании)

РЕШЕНИЯ

О предоставлении в аренду части земельного участка на ЗОП под магазин (объект общественного питания / бытового обслуживания)

(в решении необходимо указать арендатора, срок аренды части земельного участка, схему арендуемой части земельного участка;
в случае предоставления в аренду более чем на 11 месяцев необходимо провести землеустроительные работы (межевание)
в отношении арендуемой части земельного участка)

О наделении правления товарищества полномочиями на заключение договора аренды части земельного участка и подачу документов на регистрацию договора в Росреестре

(регистрация договора в Росреестре требуется только в случае аренды более чем на 11 месяцев)

СРОК АРЕНДЫ БОЛЕЕ 11 МЕСЯЦЕВ

Государственная регистрация договора аренды в Росреестре



ШАГ 3



**АРЕНДАТОР БУДЕТ СТРОИТЬ СТАЦИОНАРНЫЙ МАГАЗИН
ИЛИ ЗДАНИЕ ОБЪЕКТА БЫТОВЫХ УСЛУГ
НЕ БОЛЕЕ 2-Х ЭТАЖЕЙ И ПЛОЩАДЬЮ ДО 150 КВ.М**

НЕТ

ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬСТВО ОБЪЕКТА, СОСТАВЛЕНИЕ ТЕХНИЧЕСКОГО ПЛАНА

ПОЛУЧЕНИЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД

РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ В РОСРЕЕСТРЕ

ДА

Памятка
по размещению магазинов, объектов общественного питания
и бытовых услуг на землях общего пользования
в садоводствах Ленинградской области

КЕЙС 1.

Земли общего пользования (ЗОП) находятся в собственности товарищества или долевой собственности (право собственности на ЗОП зарегистрировано).

Порядок действий:

1. Провести общее собрание членов товарищества (*кворум – присутствие на собрании не менее 50% членов товарищества*) с принятием решений:

- о предоставлении в аренду части земельного участка на ЗОП под магазин (объект общественного питания / бытового обслуживания) (*в решении необходимо указать арендатора, срок аренды части земельного участка, схему арендуемой части земельного участка; в случае предоставления в аренду более чем на 11 месяцев необходимо провести землеустроительные работы (межевание) в отношении арендуемой части земельного участка*);
- о наделении правления товарищества полномочиями на заключение договора аренды части земельного участка и подачу документов на регистрацию договора в Росреестре (*регистрация договора в Росреестре требуется только в случае аренды более чем на 11 месяцев*).

Решения принимаются простым большинством голосом (больше половины) от присутствующих на собрании членов товарищества.

2. Далее – действия арендатора.

КЕЙС 2.

Право собственности на земли общего пользования (ЗОП) не зарегистрировано (в том числе в случае права коллективной собственности).

Порядок действий:

1. Провести общее собрание членов товарищества (*кворум – присутствие на собрании не менее 50% членов товарищества, а также собственников*

земельных участков в границах садоводства, не являющихся членами товарищества) с принятием решений:

- о передаче ЗОП в общую долевую собственность собственников земельных участков, расположенных в границах территории садоводства (решение принимается 2/3 голосов от числа присутствующих членов товарищества и собственников земельных участков в границах садоводства, не являющихся членами товарищества);
- об обращении с заявлением о государственной регистрации права общей долевой собственности на ЗОП и заявлением о государственном кадастровом учете ЗОП.

2. Далее – порядок действий кейса 1.

Порядок действий арендатора:

1. Получить разрешение на строительство объекта (разрешение на строительство не требуется для здания магазина или здания объекта бытовых услуг не более 2-х этажей и площадью не более 150 кв.м).

2. Осуществить строительство объекта.

3. Оформить технический план на построенный объект.

4. Получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (только в случае, если выдавалось разрешение на строительство).

5. Зарегистрировать в Росреестр право собственности на построенный объект недвижимости на основании технического плана (если разрешение на строительство не требовалось) или разрешения на ввод объекта в эксплуатацию (в случае, если выдавалось разрешение на строительство).

После регистрации права собственности на магазин (или объект общественного питания) арендатор вправе претендовать на получение лицензии на реализацию алкогольной продукции.