

Вопрос ограничения въезда на территорию многоквартирных домов на контроле прокуратуры

16.06.2015

В настоящий момент вопрос ограничения въезда на территорию многоквартирных домов поставлен на контроль прокуратуры в связи с участвовавшими случаями незаконного установления ограждений.

Многие устанавливают шлагбаумы, не получив официального разрешения службы государственного пожарного надзора, которая является главным ограничителем в этом вопросе.

В случае же наступления экстренной ситуации (например, пожара в доме) на незаконно огороженной шлагбаумом территории, пожарная спецтехника запросто снесет стрелку на пути движения по вызову, при этом компенсации потраченных на монтаж средств (порядка 50 тысяч рублей) жильцы не получают, так как действовали без разрешения. А если машина пожарных в результате тарана отметится повреждениями кузова, то на инициаторов установки шлагбаума может быть подан иск с целью возмещения материального ущерба.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме. Порядок оформления права собственности на земельный участок установлен пунктами 2-5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». Решение о формировании земельного участка под домом принимается собственниками помещений на общем собрании. По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться в органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Согласно ст. 26 Земельного кодекса РФ право собственности на земельный участок удостоверяется документами в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

В соответствии с п.1.5 Правил дорожного движения запрещается самовольно устанавливать дорожные знаки, светофоры, другие средства организации дорожного движения (в том числе шлагбаумы), создающие помехи для движения. Установка шлагбаума должна быть разрешена администрацией города по согласованию со службой государственного пожарного надзора, ОГИБДД, коммунальной службой.

Въезд на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц осуществляется в порядке, установленном общим собранием. Этот пункт должен быть в решении обязательно, так требует п.6 постановления правительства Москвы № 428 «О порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве».

В решении общего собрания указываются сведения о лице, уполномоченном на представление интересов собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, связанным с установкой ограждающих устройств и их.

Согласно ч.3 ст.12 закона города Москвы «О землепользовании в городе Москве» от 19.12.2007 № 48 границы земельных участков многоквартирных домов устанавливаются на основании проектов межевания территорий. Решение о подготовке проектов планировки территорий, включающих проект межевания территории, принимает Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

В соответствии с постановлением правительства Москвы от 02.11.2012 №614-ПП вопросы об освобождении земельных участков от незаконно размещенных на них объектов, не являющихся объектами капитального строительства, в том числе незаконно установленных заборов, осуществляется постоянно действующими Окружными комиссиями по пресечению самовольного строительства. На основании решения окружной комиссии префектура административного округа принимает меры к сносу демонтажу некапитальных объектов (заборов, ограждений).

В силу [п.2 ч.2 ст.44 ЖК РФ](#) к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся: принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им. Согласно [ч.1 ст.46 ЖК РФ](#) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего

числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных [пунктами 1 — 3.1 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса](#) решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, поскольку установка шлагбаума во дворе дома относится к использованию земельного участка, включая ограничение пользования этим участком, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (собрание членов ТСЖ) вправе принять решение установить шлагбаум во дворе дома. Однако такое решение должно быть принято не простым большинством голосов, а за него должны проголосовать не менее двух третей от общего числа голосов собственников, то есть квалифицированное большинство.

В соответствии с [ч.5 ст.46 ЖК РФ](#) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Если решение принято по вопросу, отнесенному к компетенции общего собрания, то есть установить шлагбаум во дворе дома, и с соблюдением требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, то оно распространяется и на собственника, который не принимал участия в голосовании, либо голосовал против принятия решения об установке шлагбаума. Следовательно, данный собственник обязан оплатить установку шлагбаума во дворе дома.

Если решение принято с нарушением требований, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, то есть принято простым большинством голосов, а не квалифицированным (не менее двух третей голосов), собственник, который голосовал против принятия такого решения, вправе обжаловать его в суде.

В случае, когда впоследствии кто-либо из собственников помещений в этом многоквартирном доме продал квартиру, то на нового собственника не распространяется решение общего собрания собственников МКД (общего собрания членов ТСЖ) в части оплаты денежных средств, за счет которых была произведена установка шлагбаума во дворе дома. Эти расходы должен нести предыдущий собственник. На нового собственника может быть возложена обязанность только по оплате изготовления ключей от шлагбаума, если предыдущий собственник их ему не передал. При отказе председателя совета дома (председателя ТСЖ) передать ключи от шлагбаума новому собственнику, новый собственник вправе требовать передачи ему ключей от шлагбаума в судебном порядке на основании [ст.304 ГК РФ](#). В соответствии с данной статьёй собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

Резюмируя вышесказанное:

1. Первым этапом идет обязательное собрание собственников квартир, на котором будет рассмотрен вопрос об ограничении въезда во двор с помощью установки шлагбаума. Если такое постановление принимается подавляющим большинством (лучше не менее 70%) голосов, то составляется протокол. Он подается в соответствующие органы.

В случае если придомовая территория пока является коммунальной собственностью, нужно принять решение о формировании участка и постановке его на кадастровый учет, а это уже требует согласия всех жителей. Зато решения полноправных собственников имеют большую силу.

2. В муниципальный совет депутатов подаются соответствующее заявление, протокол собрания жильцов-собственников и техническая документация, то есть проект ограждения. Совет принимает решение не дольше месяца (это отдельно законодательно оговорено) и о своем решении уведомляет того, кто подал заявление, не позже, чем через пять дней после вынесения вердикта.

3. Решение не обязательно будет положительным. Отказ, согласно постановлению правительства, можно получить в случае, если не обеспечиваются круглосуточный беспрепятственный проезд и свободное перемещение по двору транспорта пожарной, газовой, других аварийных служб и скорой помощи.

Стоит отдельно отметить, что шлагбаумы демонтируются в случае, если они препятствуют проведению работ по благоустройству территории, строительству (реконструкции) или капитальному ремонту, осуществляемых за счет средств бюджета города Москвы. О демонтаже будет сообщено заранее. В этом случае затраты собственников на приобретение и установку ограждающего устройства будут компенсированы. Сумма компенсации определяется на основании отчета независимой оценки.

Согласно части 8 статьи 20.4 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях: «8. Нарушение требований пожарной безопасности об обеспечении проходов,

проездов и подъездов к зданиям, сооружениям и строениям -влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи пятисот до двух тысяч рублей; на должностных лиц - от семи тысяч до десяти тысяч рублей; на юридических лиц - от ста двадцати тысяч до ста пятидесяти тысяч рублей.»

В СНиП 2.07.01-89 говорится, что «при проектировании проездов и пешеходных путей необходимо обеспечивать возможность проезда пожарных машин к жилым и общественным зданиям».

Согласно Кодексу об административных правонарушениях города Москвы (статья 6.5) за ограничение доступа на свободный участок предусмотрена ответственность. Максимальная санкция за это нарушение в отношении юридических лиц — 20 тысяч рублей.

Адрес страницы: <http://alekseevsky.mos.ru/presscenter/news/detail/1938694.html>

[Управа района Алексеевский](#)