ООО "Центр дистанционного обучения "АКАТО"
197374, Санкт-Петербург, ул. Мебельная, д.12
Бесплатный звонок по России: 8-800-700-60-58
www.acato.ru, e-mail: acato@acato.ru

Центр дистанционного обучения “АКАТО” (г.Санкт-Петербург) - российский лидер по организации юридических и бухгалтерских семинаров по актуальным вопросам жилищной сферы.

11.03.2019 | Установка шлагбаумов и ворот на земельном участке под МКД

При разрешении вопросов установки ворот и шлагбаумов, которые ограничивают право прохода или проезда посторонних лиц на территорию многоквартирного дома, в первую очередь необходимо определить собственника земельного участка, проезд/проход на который ограничивается такими конструкциями, а именно: находится ли земельный участок в собственности собственников помещений многоквартирного дома или же он является собственностью публично-правового образования (муниципалитета), а также ограничивает или нет установление ворот и/или шлагбаумов право прохода (проезда) на территорию соседнего земельного участка или дома. Эти и некоторые иные вопросы разберем в настоящей статье.

Если земельный участок принадлежит собственникам помещений МКД

Согласно ч. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ и ст. 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» 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**.

В соответствии с 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**, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме.

При этом такое решение принимается большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Отметим, что в случае установки запирающих устройств (шлагбаумов, ворот), ограничивающих доступ на придомовые территории двух и более многоквартирных домов, необходимо, чтобы соответствующие решения были приняты собственниками помещений всех таких многоквартирных домов. Если между несколькими МКД находится земля, являющаяся собственностью муниципалитета, необходимо получить согласие муниципалитета.

При принятии решения об установлении запирающего устройства к собранию необходимо подготовить проект его размещения, в котором учесть затраты, необходимые для установки и обслуживания шлагбаума или ворот. Также сразу на собрании в соответствии с п. 3.1 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ можно решить вопрос о заключении договора на определенных условиях и о лицах, которые от лица общего собрания будут заниматься решением вопроса об установке запирающего устройства.

Требования к проектным решениям, касающимся установки оград, предусмотрены разделом 7 СП 82.13330.2016. Свод правил. Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75, утвержденного Приказом Минстроя России от 16 декабря 2016 г. № 972/пр.

Отметим, что важно обеспечить беспрепятственную возможность использования ворот, шлагбаума для **всех** собственников помещений многоквартирного дома. Если необходимо, нужно подготовить и выдать каждому собственнику устройства, обеспечивающие доступ на придомовую территорию (пропуск, электронный ключ и пр.).

Также указанные средства доступа должны иметь экстренные и специализированные службы, а если это невозможно, они должны иметь незамедлительный доступ на территорию дома (открытие ворот, шлагбаума осуществляет консьерж, сторож и т.д.). Так, например, в соответствии с п. 365 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 25 апреля 2012 г. № 390 ко всем строящимся и эксплуатируемым зданиям (в том числе временным), местам открытого хранения строительных материалов, конструкций и оборудования обеспечивается свободный подъезд.

В связи с этим, представляется необходимым согласовывать решение об установлении запирающего устройства с МЧС России, полицией, службой скорой помощи.

При установке шлагбаумов и ворот, особенно в арках домов, может возникнуть вопрос о согласовании его установки с органами, ответственными за дорожную безопасность

(например, органы ГИБДД). Законодательно такой обязанности нет, поскольку придомовая территория не относится к автомобильным дорогам. Отметим важность установления факта, что земельный участок не является именно дорогой, поскольку ограничение движения по дороге собственниками МКД недопустимо.

Хотелось бы обратить внимание и на то, что в случае установки запирающего устройства, в любом случае, независимо от наличия или отсутствия права собственности на помещение, мнения собственника при голосовании на ОСС, наличия или отсутствия автомобиля или иных обстоятельств, необходимо выдать ключи доступа и не ограничивать в праве прохода/проезда нанимателей, пользователей жилых и нежилых помещение МКД, а также их гостей.

Если земельный участок принадлежит публично-правовому образованию

Пунктом 67 совместного постановления Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда от 29 апреля 2010 г. № 10/22 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" определено, что **если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования**. 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. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

В соответствии с п. 18 Постановления Правительства РФ от 03 декабря 2014 г. № 130 "Об утверждении перечня видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов" к перечню видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, **относятся ограждающие устройства** (ворота, калитки, шлагбаумы, в том числе автоматические, и декоративные ограждения (заборы), **размещаемые на дворовых территориях многоквартирных жилых домов**.

При этом законодательство не ограничивает собственников МКД, которые в установленном законодательстве порядке не оформили земельный участок в собственность. Собственники могут принять на общем собрании решение об установлении запирающего устройства на придомовой территории, которая не поставлена на кадастровый учет и является собственностью публично-правового образования, **только при согласовании проекта установки ограды с таким публично-правовым образованием (получения письменного разрешения).** В ряде субъектов РФ приняты специальные Правила, регулирующие данный вопрос, в таком случае необходимо будет руководствоваться порядком, установленным субъектом при получении разрешения соответствующего органа местного самоуправления или государственной власти. При этом, скорее всего, собственникам необходимо будет обосновать необходимость установления такого запирающего устройства.

В качестве примера приведем Постановление Верховного Суда РФ от 13 марта 2015 г. № 306-АД14-7076 по делу № А55-6068/2014. Судом было установлено, что земельный участок не передавался ТСЖ для эксплуатации многоквартирного дома и не был в установленном законодательством порядке сформирован, из чего сделан вывод о нахождении шлагбаума на земле муниципального образования без проектной документации, предусмотренной действующими нормами и правилами, муниципальными правовыми актами на территории города. В связи с нарушениями ТСЖ было привлечено к административной ответственности.

Запирающие устройства в арках МКД

Что касается установления запирающего устройства в арках многоквартирных домов, или в одной из них, то к ним применяются общие правила установления шлагбаумов и ворот на придомовой территории.

Отметим, что в любом случае при установлении запирающего устройства необходимо иметь в виду, является ли огораживаемая территория проходной и единственно возможной для обеспечения прохода на территорию иного земельного участка, многоквартирного дома или иного объекта. В указанном случае возможно установление сервитута (права прохода или проезда) на огораживаемый земельный участок.

Более подробно об установлении сервитутов можно прочитать в **статье**, опубликованной на сайте АКАТО 13.08.2018.

Автор:Отруцкая Т.В.