

ВЗЯТЬ СВОЙ ДОМ ПОД КОНТРОЛЬ



ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: КАК УЗАКОНИТЬ

Требования к земельному участку

Особенности проведения
собраний собственников

Условия согласования
в администрации, МЧС и ГИБДД

ПРОГРАММА ПРАВОВОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ ГРАЖДАН

ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: КАК УЗАКОНИТЬ

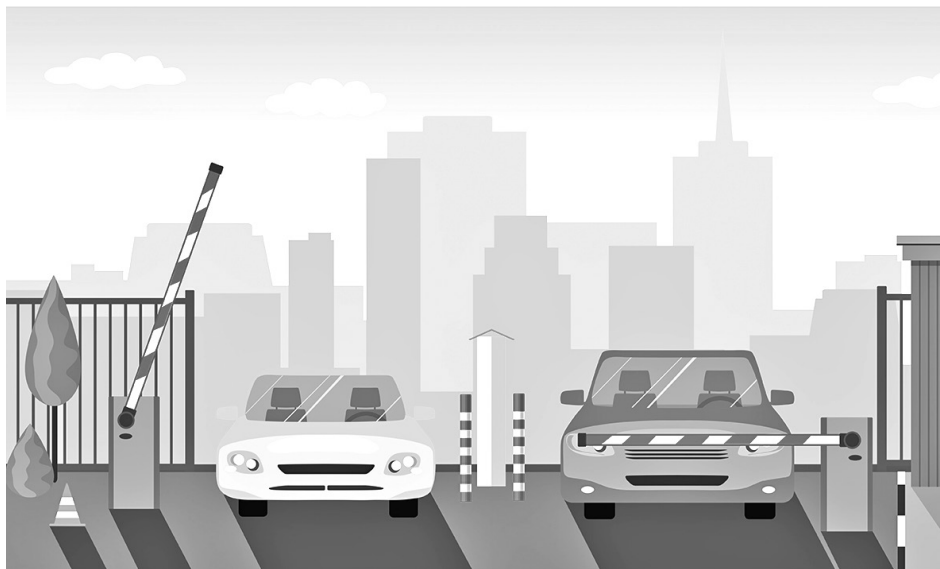
Требования к земельному участку

**Особенности проведения
собрания собственников**

**Условия согласования
в администрации, МЧС и ГИБДД**

СОДЕРЖАНИЕ:

ПРОВЕРИТЬ, КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ.....	4
УБЕДИТЬСЯ В ТЕХНИЧЕСКОЙ ВОЗМОЖНОСТИ МОНТАЖА.....	8
ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ.....	10
СОГЛАСОВАТЬ В ОРГАНАХ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....	13
ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЯ В ГИБДД И ПРОТИВОПОЖАРНОЙ СЛУЖБЕ.....	15
РАЗРЕШЕНИЕ НА МОНТАЖ ПОЛУЧЕНО: ЧТО ДАЛЬШЕ?.....	18
КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ НА НЕЗАКОННЫЙ ШЛАГБАУМ.....	19



Жители многоквартирных домов, в особенности в густонаселенных спальных районах, мечтают огородить придомовую территорию.

Во-первых, это препятствие для потока машин, объезжающих пробки. Во-вторых, защита от грузовиков и такси, которые водители бросают на ночлег во дворах, стремясь сэкономить на платных стоянках. В-третьих, снижается риск краж авто и ДТП с участием пешеходов. Кроме того, это дисциплинирует службы доставки и позволяет регламентировать время пребывания на парковочных местах гостей.

Казалось бы, защитить двор от чужаков просто – поставить на въезде шлагбаум. Но как это сделать по закону?

Тем более когда установить шлагбаум на законных основаниях год от года становится все сложнее. Помимо согласия

большинства соседей необходимо получить разрешительные документы от органов местного самоуправления и согласовать заграждение с экстренными службами и уполномоченными органами власти.

Одна ошибка – и шлагбаум подлежит демонтажу.

Так, в 2022 году в регионах страны было демонтировано более 2,5 тысячи шлагбаумов, установленных на придомовых территориях многоквартирных домов. Причиной стали жалобы жителей соседних дворов на ограничение проезда к своим домам и вступившие в силу обновленные Правила противопожарной безопасности.

В новой инструкции Центров защиты прав граждан расскажем, как установить шлагбаум, соблюдая все требования законодательства.



Но прежде чем искать подрядчика и проводить общее собрание собственников по монтажу шлагбаума, необходимо проверить, кому принадлежит земельный участок, входит ли эта территория в состав общего имущества МКД и где проходят границы.

1. КАК ПРОВЕРИТЬ, КОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ

Редко, когда придомовая территория равняется непосредственно площади здания. Чаще в нее входят прилежащие не-

посредственно к дому проезды и площадки. В том числе территория, где размещены парковочные места.

Согласно п. 4 ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты принадлежат на праве общей долевой собственности собственникам помещений в данном доме.



Проверить, кому принадлежит придомовая территория, можно в Публичной кадастровой карте, которая размещена по адресу pkk.rosreestr.ru.

Введите в поисковой строке регион, населенный пункт и адрес вашего дома. Система покажет, что участок поставлен на кадастровый учет в Единый государственный реестр недвижимости и для него проведена процедура межевания. А значит, определены границы земельного участка.

Убедившись, что придомовая территория включена в состав общедомового имущества, вы можете начать переговоры с соседями об установке ограждения.

Если вы не нашли на Публичной кадастровой карте сведения о земельном участке под вашим домом, возможны следующие причины, по которым участка на карте нет:

- *межевание не делалось;*
- *межевание сделано давно (до 2006 года);*
- *межевание сделано недавно (1–2 месяца назад);*



■ допущена техническая ошибка при регистрации межевого плана.

ЕСЛИ ПРИДОМОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ НЕ ВКЛЮЧЕНА В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МКД

Земельный участок, в отношении которого не проведены кадастровые работы (границы земельного участка не определены), не входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

А значит, собственники не вправе распоряжаться таким земельным участком, в том числе устанавливать ограждения, шлагбаумы и т. п.

Прежде чем поставить на голосование общего собрания вопросы монтажа слагбаума, предстоит перевести землю в статус придомовой территории и включить в состав общего имущества.

Для этого необходимо:

- утвердить межевой проект;
- подготовить межевой план;
- подать заявку о постановке на кадастровый учет.

После присвоения кадастрового номера земельного надежда участок больше не будет числиться на балансе города или считаться магистралью. Таким образом, собственники смогут распоряжаться территорией по необходимости.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Придомовая территория под домом может быть сформирована администрацией поселения. Собственники помещений многоквартирного дома вправе инициировать процесс формирования земельного участка, на котором расположен их дом. Для этого им нужно принять на общем собрании решение о направлении в органы власти заявления о его формировании.

ЕСЛИ ЗЕМЛЯ ПОД МКД ВКЛЮЧЕНА В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Можно начинать подбор подрядчика и проводить проектно-сметные работы.

Подготовить проект могут как сами жители, так и выбранная ими специализированная фирма – установщик конструкции. Чтобы выбрать наиболее привлекательное по цене и качеству предложение, можно обратиться в несколько фирм одновременно, ознакомиться с их коммерческими предложениями. Не помешает почитать в интернете отзывы о потенциальном подрядчике.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Как правило, подрядчики предлагают шаблонный вариант проекта бесплатно. Проект необходимо скорректировать с учетом требований местных властей и пожеланий собственников.

2. КАК УБЕДИТЬСЯ, ЧТО СУЩЕСТВУЕТ ТЕХНИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ ДЛЯ УСТАНОВКИ ШЛАГБАУМА

Причиной для демонтажа шлагбаума может стать не только самовольный монтаж вне пределов границ земельного участка, принадлежащего собственникам. Даже если придомовая территория входит в состав общего имущества, сформированная и оформлена по всем правилам, есть ряд строгих требований к конструкции.

■ Шлагбаум не должен мешать движению пешеходов (проезд перекрывается только транспорту). Не может быть установлен в месте прохождения инженерных коммуникаций, не создает препятствий маршрутному транспорту;

■ Шлагбаум не загрождает единственно возможный путь для жителей микрорайона, квартала, жилого комплекса, следующих к месту работы, учебы, объектам инфраструктуры ЖК;

■ Шлагбаум не препятствует проезду на придомовую территорию спецтехники: машинам скорой помощи, пожарной службе, полиции, газовой или аварийной службе. А значит, должен быть оборудован специальными устройствами для разблокировки и беспрепятственного проезда спецтехники;

■ Шлагбаум отвечает требованиям безопасности (оборудован светоотражающими элементами, сигнальной лампой и т. п.). Стойка конструкции забетонирована, а сама стрела выполнена из легких материалов, которые в случае самопроизвольного закрытия не способны нанести ущерб автотранспорту и увечий людям;

■ В случае неисправности стрела шлагбаума должна открываться вручную;

■ Чтобы шлагбаум не был демонтирован, проект размещения ограждающего устройства должен включать в себя указание на точное место размещения шлагбаума, его тип, размер, внешний вид.

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ УСТАНОВКА И ОБСЛУЖИВАНИЕ?

В подавляющем большинстве случаев установка и обслуживание шлагбаума проводится за счет всех собственников помещений в многоквартирном доме. Однако есть случаи, когда общее собрание принимает решение, что за установку

шлагбаума плату вносят только автовладельцы. А в некоторых регионах, к примеру в Москве, можно даже получить субсидию на монтаж шлагбаума.

Обращаться за субсидией нужно после получения разрешения на установку шлагбаума.

Если шлагбаум уже установлен, можно обратиться с просьбой компенсировать часть понесенных затрат.

Важно установить шлагбаум в течение двух месяцев после получения денег. И еще в течение 1 месяца подтвердить, что работы действительно были проведены.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

Прежде чем начать процедуру голосования за установку шлагбаума, жилищным активистам необходимо уточнить условия для установки ограждения в местных органах власти.

3. КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПО УСТАНОВКЕ ШЛАГБАУМА

Правила организации общего собрания аналогичны тем, что установлены жилищным законодательством.

Однако установка шлагбаума затрагивает вопросы распоряжения общедомовым имуществом и устанавливает денежный сбор за пользование услугой. А значит, процедуру голосования необходимо провести без ошибок.

СКОЛЬКО ГОЛОСОВ СОБСТВЕННИКОВ ПОТРЕБУЕТСЯ

Если земельный участок оформлен в общую долевую собственность собственников помещений, решение считается принятым в случае голосования «за» большинством не менее $\frac{2}{3}$ от общего числа голосов собственников помещений (п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

При этом, если к ограждаемому шлагбаумом двору примыкает несколько домов, собрания собственников должны быть организованы во всех примыкающих к общему проезду домах. И во всех домах более $\frac{2}{3}$ собственников должны проголосовать за установку шлагбаума (шлагбаумов).



КАКИЕ ПУНКТЫ СЛЕДУЕТ ПРЕДУСМОТРЕТЬ В ПОВЕСТКЕ ДЛЯ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО ГОЛОСОВАНИЯ

Собственникам необходимо проголосовать за:

- ☐ *ограничение въезда на придомовую территорию посредством установки шлагбаума;*
- ☐ *выбрать подрядчика, место установки, вид и технические характеристики шлагбаума;*
- ☐ *выбрать ответственное лицо (или группу), которое будет контролировать весь процесс согласований и монтажа конструкции (это может быть инициативная группа собственников либо управляющая организация);*
- ☐ *определить порядок въезда на ограждаемую территорию собственников;*
- ☐ *утвердить порядок беспрепятственного въезда спецтранспорта;*
- ☐ *утвердить периодичность внесения и размер абонентской платы за пользование шлагбаумом;*
- ☐ *включить конструкцию в состав общего имущества МКД.*

Перечень вопросов, за которые проголосуют собственники, должен отвечать установленному местными органами власти порядку монтажа шлагбаумов.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В решении общего собрания в обязательном порядке должен быть определен размер и порядок внесения платы за обслуживание шлагбаума. А также правила въезда на придомовую территорию для жителей, гостей и спецтранспорта.

4. КАК СОГЛАСОВАТЬ ШЛАГБАУМ В ОРГАНАХ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Согласия квалифицированного большинства собственников для монтажа шлагбаума недостаточно.

Установить заграждения на законных основаниях возможно только с разрешения органов местного самоуправления.

При этом в разных регионах правила согласования различаются.

Вот почему инициативной группе необходимо загодя ознакомиться с ними.

Перечень условий для установки заграждений во дворах жилых домов обычно размещен на официальных информационных ресурсах органов местного самоуправления. Уточнить информацию можно также в земельном комитете администрации.

А после того, как проведено собрание, в орган местного самоуправления подается заявление и предоставляется полный пакет документов.

Заявление может подать лицо, уполномоченное решением общего собрания о согласовании по установке ограждающих устройств. Это может быть представитель инициативной группы, Совета дома, управляющей организации или иное уполномоченное общим собранием лицо.

К заявлению необходимо приложить следующие документы:

- подтверждающие документы на земельный участок;
- протокол общего собрания собственников, где утвержден порядок доступа во двор собственников, экстренных и коммунальных служб;
- смета, проект размещения, технические характеристики конструкции;
- полученные разрешения от органов ГИБДД и противопожарной службы.

ВАЖНО ЗНАТЬ!

В каждом регионе могут быть утверждены собственные правила согласования. Список документов, как и перечень инстанций, может отличаться.

Если администрация отказала в установке заграждения, отказ должен быть оформлен письменно. В нем должны содержаться мотивированные причины.

Если вы считаете, что отказ необоснован, можно оспорить его в судебном порядке.

Если отказ произошел, потому что вы действовали в нарушение Порядка установки заграждения (к примеру, спроектировали заграждения вблизи от инженерных магистралей или перекрыли сквозную дорогу), придется заново составлять проект и заново утверждать его на собрании собственников.

После чего повторно обращаться с заявлением в органы власти.

ВНИМАНИЕ:

Процедура согласования может занимать от 10 до 30 дней.

5. КАК ПОЛУЧИТЬ РАЗРЕШЕНИЯ В ГИБДД И ПРОТИВОПОЖАРНОЙ СЛУЖБЕ

ЧТО ИНТЕРЕСУЕТ ПРОТИВОПОЖАРНУЮ СЛУЖБУ

Основное требование представителей ведомства к любым заградительным сооружениям – обеспечение круглосуточного беспрепятственного проезда служебных машин во двор дома.

Это налагает определенные требования к конструкции и ее обслуживанию.

С 1 января 2021 года действуют новые Правила противопожарного режима, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 №1479.

Требования к тому, как управляющие организации и собственники должны содержать проезды к дому, изложены в п. 71 этих Правил.

В документе сказано, что собственники не должны мешать пожарным машинам попасть во двор, установив на дорогах шлагбаумы и ограды.

В абз. 4 п. 71 Правил №1479 указано, что шлагбаумы, ворота и ограждения нужно настроить так, чтобы в случае пожара пожарной службе был обеспечен беспрепятственный проезд к подъездам дома.

Так как шлагбаум по умолчанию является заграждением, перед тем как обратиться за разрешением, необходимо выбрать способ решения проблемы, не нарушая противопожарных требований.

Способов несколько:

■ Организовать круглосуточный пункт охраны. Охранник будет следить за шлагбаумом и открывать доступ для спецтехники и экстренных служб в случае необходимости;

■ Организовать видеонаблюдение, которое будет контролироваться круглосуточно работающей диспетчерской. В этом случае можно будет открывать шлагбаум дистанционно для проезда спецтехники и экстренных служб;

■ Интегрировать схему открывания-закрывания шлагбаума с системой противопожарной защиты и обеспечить в случае пожара его автоматическую разблокировку, а также нахождение в открытом положении для обеспечения беспрепятственного проезда пожарной техники.

Помимо автоматического открытия ограды Правила №1479 допускают вариант, когда шлагбаум открывается не автоматически, а вручную. В таком случае на месте установки шлагбаума или же дистанционно при устройстве видео- и аудиосвязи должен круглосуточно находиться дежурный.

Проверять шлагбаумы на возможность беспрепятственного въезда во дворы уполномочены пожарные инспекторы.

Если шлагбаум не открывается при подъезде пожарной техники, правонарушителей привлекут к административной ответственности по ч. 1 ст. 20.4 КоАП РФ, а шлагбаум потребуют демонтировать.

За нарушение Правил противопожарного режима по этой статье предусмотрены штрафы:

- для граждан – от 2000 до 3000 рублей;
- для должностных лиц – от 6000 до 15 000 рублей;
- для юридических лиц – от 150 000 до 200 000 рублей.

ЧТО ИНТЕРЕСУЕТ ГИБДД

Согласование с ГИБДД проводится проще, нежели с пожарной службой. Для этого сотрудникам ведомства необходимо удостовериться, что заградительный объект не перекрывает дорогу.

А значит, земельный участок, который окажется огороженным, не предназначен для сквозного движения машин.

Заявление пишется в свободной форме. В числе документов к заявлению прилагается копия разрешения противопожарной службы, протокола ОСС и выписка из Росреестра.

ЧТО ИНТЕРЕСУЕТ КОММУНАЛЬНЫЕ СЛУЖБЫ

Получить согласие коммунальных служб придется в том случае, если шлагбаум находится поблизости от прокладки линии электропередачи и магистральных труб.

Обращаем внимание, что все способы беспрепятственного проезда во двор экстренных служб требуют дополнительных финансовых затрат и должны быть учтены при принятии решения общим собранием собственников в части затрат на монтаж и обслуживание заграждающего устройства.

6. РАЗРЕШЕНИЕ НА МОНТАЖ ПОЛУЧЕНО: ЧТО ДАЛЬШЕ?

После принятия решения на ОСС с момента установки шлагбаум входит в состав общего имущества многоквартирного дома. Соответственно, обязанность по обслуживанию и содержанию в исправном состоянии возлагается на управляющую организацию.

В квитанциях собственников появляется дополнительная строка расходов. Периодичность внесения платы и ее размер должны соответствовать принятым на собрании условиям платы за содержание заграждения.

Перед запуском системы (закрытием шлагбаумов) управляющая организация должна заключить с подрядчиком второй договор – на техническое обслуживание.



За несколько дней перед закрытием шлагбаума необходимо оповестить всех жителей о дате и времени закрытия шлагбаума.

Не забудьте предварительно обеспечить всех владельцев автомобилей способами доступа во двор. В зависимости от способа управления шлагбаумом это могут быть брелоки, мобильное приложение, пропуска и т. п.

КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ НА НЕЗАКОННЫЙ ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ

Заявление о незаконной установке шлагбаума подается в орган местного самоуправления. Представители администрации инициируют проверку по факту законности прове-

денных мероприятий с привлечением сотрудников ГИБДД и противопожарной службы.

По факту неправомерного возведения объекта (а выше мы обозначили, какие могут быть основания для признания шлагбаума незаконным) принимается решение о демонтаже заграждения и административных санкциях в отношении причастных к монтажу лиц.



Справедливое радио
на сайте **домовой-совет.рф**



YouTube-канал
«Центр справедливости»



Газета «Домовой совет»
домовой-совет.рф



Телефон горячей линии
8 800 755 55 77



Сайт Фонда
«Центр защиты прав граждан»
справедливо-центр.рф

Пособие: ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: КАК УЗАКОНИТЬ

Изготовитель: ООО Производственный комбинат «Имидж», ИНН 5030092946

143306, Московская область, г. Наро-Фоминск, ул. Ленина, д. 28 офис 3

Заказчик: Фонд «Центр защиты прав граждан», ИНН 9710010183.

Тираж: 10 000 экз. Заказ 254. 2022 год

Распространяется бесплатно

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!