

Автор: Administrator  
18.06.2012 04:49

---



Ежедневно в наш адрес приходят обращения омичей (и не только) с просьбой прокомментировать ту или иную правовую коллизию, дать дельный совет, помочь в трудной жизненной ситуации. Ни одно из обращений не остается без ответа – по каждому мы находим специалиста, который в доступной форме и индивидуально консультирует наших подписчиков. По наиболее часто задаваемым вопросам мы решили публиковать ответы, что называется, на открытом доступе...

Юлия (trend@mail.ru), тема «управление многоквартирным домом»: Добрый день. У жильцов нашего дома возникла необходимость ограждения придомовой территории. В связи с этим несколько вопросов:

1. Законна ли наша инициатива по установке ограждения?
  2. С какими организациями необходимо согласовать данный проект?
  3. Как обязать всех жильцов оплатить данные работы, если ТСЖ у нас нет?
- Заранее благодарны...

**Уважаемая Юлия!**

Вопросы ограждения придомовой территории в последнее время волнуют многих жителей нашего города. И связано это не только с желанием обезопасить свою территорию от посещения персонами non grata, но и с желанием сделать более комфортным использование территории собственниками, обозначить границы и защитить имущество от возможных противоправных посягательств.

Вместе с тем, до сих пор встречаются случаи неправомерной установки ограждений. Нередко эти ограждения имеют крайне непрезентабельный вид, а иногда и вовсе нарушают границы земельного участка и препятствуют свободному проезду машин экстренных служб. К каким последствиям это может привести, думаю объяснять не надо.

Попробуем разобраться, как же должны действовать жильцы многоквартирного дома, желающие установить ограждение вокруг придомовой территории.

### **Что мы будем огораживать?**

Ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» установлено, что в существующей застройке земельный участок, занятый многоквартирным домом и поставленный на государственный кадастровый учёт до вступления в силу ЖК РФ, бесплатно переходит в общую долевую собственность всех собственников помещений со дня вступления в силу Жилищного кодекса РФ. Право долевой собственности на землю возникает в силу закона с 1 марта 2005 года.

Жилищным кодексом РФ, вступившим в силу с 1 марта 2005 года, придомовая территория отнесена к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме. Соответственно, на придомовую территорию, как, например, и на лестницы, лифты, технические этажи и прочее, устанавливается режим общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36 Жилищного кодекса РФ).

В соответствии с п.п. «е», «ж» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491), в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учёта, с элементами озеленения и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором находится многоквартирный дом.

Автор: Administrator  
18.06.2012 04:49

---

В том случае, если участок ранее не был сформирован, это необходимо сделать в установленном порядке. Для перехода в общую долевую собственность земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости и придомовая территория, должен пройти процедуру формирования земельного участка и постановки на государственный кадастровый учёт. Для этого лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений, должно обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с соответствующим заявлением. Эти органы обязаны рассмотреть такое заявление и провести необходимые действия по формированию земельного участка и постановке на государственный кадастровый учёт. Границы и размер земельного участка под зданием и придомовой территории будут определяться в соответствии с нормами земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Однако необходимо помнить, что кадастровые работы в соответствии со статьей 35 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» являются платными и выполняются за счет заинтересованных лиц на основании заключенного договора.

### **Участок сформирован, получены необходимые документы, что дальше?**

Принципиальное решение об установке ограждения должно быть принято на общем собрании жильцов. При этом обязательно должна быть соблюдена процедура созыва такого собрания, голосования и порядок оформления документов по его итогам. Здесь мы не будем подробно останавливаться на этих требованиях, отметим лишь, что нарушения, которые допущены при созыве собрания и оформлении его решения, могут послужить основанием для дальнейшего оспаривания этого решения в суде.

На собрании необходимо определиться со стоимостью ограждения и работ по его установке, разработке проекта, дизайну, типам замков, шлагбаумов и по др. практическим вопросам. Многие жильцы имеют в личной собственности автомашину, нужно учесть и их интересы. Вообще, при планировании благоустройства территории нужно решить множество вопросов и постараться учесть мнение всех собственников. Нужно определить потребность и количество мест для парковки, провести зонирование придомовой территории с целью определения возможности организации открытой автостоянки достаточной вместимости с учётом существующих и планируемых площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, зеленых насаждений, проходов, круглосуточного беспрепятственного проезда специального транспорта (скорой помощи, мусоросборочной, пожарной, снегоуборочной техники и т.п.). При этом необходимо соблюдать градостроительные нормы. То есть, потребуется составить и затем утвердить на общем собрании полноценный проект. Очевидно, что силами энтузиастов в

Автор: Administrator  
18.06.2012 04:49

---

большинстве случаев такой проект составить не получится, придется нанимать профессионалов и оплачивать их работу. Профессиональные проектировщики выполнят все необходимые согласования, в т.ч. с пожарными и другими экстренными службами, учтут наличие инженерных коммуникаций, что в дальнейшем позволит значительно сократить расходы на содержание ограждения.

### **Куда нести проект для согласования?**

Итак, земельные споры разрешены, границы участка определили, документы на землю получили, проект составлен профессионально, с учетом действующих строительных норм и правил благоустройства. Что дальше?

А дальше мы должны найти подрядчика, который сможет выполнить монтаж ограждения, заключить с ним договор на производство работ по установленной проектом смете. Затем со всем пакетом документов мы должны обратиться в Административно-техническую инспекцию Департамента архитектуры и градостроительства, как орган, уполномоченный решением Омского городского Совета от 25 июля 2007 года № 45 «О правилах благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории города Омска» на согласование исходной документации для размещения малых архитектурных форм на территории города Омска, к которым принадлежит и ограждение домового территории.

Несоблюдение данного порядка может повлечь за собой привлечение к административной ответственности по ст. 40 Кодекса Омской области об административных правонарушениях, что нам совсем не нужно!

### **Строили-строили и наконец-то построили! А что теперь?**

А теперь, собственники получили еще один объект общего имущества, который нужно содержать. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме», именно на собственников возлагается обязанность по содержанию установленного ограждения, да и другого общего имущества.

При этом существуют определенные требования, а именно: соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома, безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества, доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц. И здесь мы привели лишь основные требования...

Как же собрать средства с некоторых собственников, которые были изначально против установки ограждений?

Дело в том, что решение общего собрания собственников является единственным органом, который уполномочен принимать решения, касающиеся общего имущества, и решение такого собрания, принятое в установленном законом порядке при наличии кворума и необходимого большинства голосов, является обязательным для исполнения всеми собственниками помещений. Если в доме нет ТСЖ, то решение общего собрания направляется в управляющую компанию, которая на основании этого производит дополнительные начисления ежемесячно. Ну, а с лиц, которые отказываются платить, средства могут быть взысканы в судебном порядке – это уже отработанный практикой метод.

*И всё-таки, в заключение хотелось бы спросить: может быть не стоит преодолевать столько специфических трудностей? Готовы ли вы взять на себя ответственность и бремя содержания ограждений? Может быть, поискать другие формы обеспечения безопасности? Только представьте, во что превратиться наш город, если каждый дом огородит свою территорию, пускай даже и в полном соответствии с Законом? Не получится ли так, что наши дворы превратятся в огороженные автостоянки, где дети не смогут гонять мяч без риска повредить чей-то автомобиль!?*

**Аристарх Костантинов,**

**специально для Омского правового портала.**