

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.