

- **Об установке шлагбаумов во дворах домов**



Поставить шлагбаум в своем дворе, чтобы ни одна чужая машина не проехала во двор, и не поставил там свой автомобиль, – вполне нормальное желание защитить свою территорию. Но насколько установка шлагбаумов законна?

Мнение инспекторов пожарного надзора. Желающие установить шлагбаум в своем дворе обычно начинают с обращения к чиновникам, а также с различных согласований с коммунальными службами. После долгой бумажной волокиты в конце пути они приходят к инспекторам пожарного надзора и там узнают «страшную» весть — шлагбаумы категорически нельзя устанавливать.

В Правилах пожарной безопасности в РФ статья 23, которая гласит: **«Дороги, проезды и подъезды к зданиям, сооружениям... должны быть всегда свободными для проезда пожарной техники, содержаться в исправном состоянии, а зимой быть очищенным от снега и льда».** Опираясь на эту статью, инспекторы никогда не разрешают устанавливать шлагбаумы во дворах жилых домов, какие бы скандалы не устраивали желающие ограничить доступ в свой двор. Соответствующее правило и в Градостроительном кодексе. 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». Кроме того, на расстоянии от края проезда до стены здания (это 5-8 метров для зданий не выше 10 этажей и 8-10 метров для домов выше 10 этажей) нельзя размещать ограждения, воздушные линии электропередач и садить деревья.

Размер штрафа за незаконную установку шлагбаума составляет 1000-2000 рублей для должностного лица и 10-20 тысяч рублей для юридического лица. После того, как выписан штраф, шлагбаум должны убрать.

Возможно преградить въезд посторонним в свой двор законно: **круглосуточное дежурство охранника у шлагбаума**, который бы обеспечил свободный доступ. Но в жилом дворе это вряд ли возможно. И оплата труда охранника не по карману большинству жителей дома. Если случится пожар, то большая пожарная машина, без труда преодолеет препятствие — пластиковый шлагбаум легко ломается. И жалоб жильцов из-за потраченных зря денег пожарные не боятся – установлены преграды незаконно.

Для законной установки автоматического шлагбаума надо:

- **принять решение на общем собрании собственников дома:** за установку шлагбаума должны проголосовать более 51% **собственников** дома;
- определить размер придомовой территории;
- Далее – самое интересное. 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

Граница по бордюру

Вчера руководство областного центра устроило показательный урок урегулирования споров, то и дело возникающих по поводу земельных участков, прилегающих к многоквартирным домам.

Местом для "открытого урока" был выбран двор между домами № 19 и 21 на улице Энтузиастов. Уже полгода длится судебная тяжба между членами местного ТСЖ и индивидуальным предпринимателем. Бизнесмен выкупил три квартиры в 21-м доме, оборудовал их под офисы и сдает арендаторам. Для удобства последних была построена автостоянка, которая занимает участок от проезда между домами до самого офиса. Жители соседнего дома, организовав товарищество собственников жилья, решили, что согласно новому Жилищному кодексу РФ имеют право на эту территорию.

- Мы хотим убрать парковку, озеленить территорию, огородить ее метровым забором, - говорит старшая по дому Галина Радченко. - Предприниматель не пускает наши машины на свою парковку, из-за которой аварийные службы и скорая помощь не могут въехать во двор. Обещают, если мы оставим свои машины на стоянке, проколоть колеса.

ТСЖ обратилось в суд на предпринимателя, требуя убрать парковку и признать всю

территорию своей собственностью. Центральный районный суд в удовлетворении иска отказал. Тогда заявители подали кассацию в областной суд, параллельно направив документы в арбитражный суд.

- У нас есть все необходимые документы, парковка законна, что и подтвердил суд первой инстанции, - говорит представитель бизнесмена Константин Бриллиантов. **- Этот земельный участок не сформирован, поэтому находится в муниципальной собственности. Разрешение мэрии у нас есть. Жильцы, несмотря на это, пытались перегордить въезд бетонными плитами.**

Не дожидаясь окончания судебного разбирательства, которое может затянуться надолго, представители мэрии и городской думы выехали на место, чтобы поговорить с обеими сторонами и найти какой-то компромисс.

- Таких конфликтов в городе много, и эта конкретная ситуация может стать учебным пособием для решения аналогичных споров, - считает первый вице-мэр Челябинска Сергей Давыдов. **- По закону собственники жилья вправе претендовать на прилегающую землю, но в законодательстве не прописана методика межевания. Часто, добившись признания земли своей собственностью, ТСЖ ставило шлагбаум и запрещало проезд всем автомобилям, кроме принадлежащих жильцам. Это неправильно.**

- Наша однозначная позиция - земля должна быть муниципальной, чтобы аварийные службы, пожарные, скорая помощь всегда могли приехать на вызов, а не ждать, пока вопрос согласуют с руководством ТСЖ и откроют шлагбаум, - говорит спикер Челябинской городской думы Сергей Комяков. - Люди поняли, что имеют право на землю. Но поскольку площадь выделяемой земли не определена, повсеместно ущемляются интересы то одной то другой стороны. Мы уже полтора года мучаемся с этой проблемой и больше не можем ждать.

Решено, что к февралю Челябинская городская дума утвердит временный порядок межевания земли. Вся спорная земля будет муниципальной. В первую очередь это касается внутриворотовых проездов и земли над сетями инфраструктуры. **Межевание будет проводиться по первому бордюру от дома. Этот участок окажется в собственности жильцов.**

Только по результатам конкурса муниципальную землю могут взять в аренду все желающие. Кстати, этот вариант устроил обе конфликтующие на улице Энгельса стороны - и ТСЖ, и предпринимателя, заявившего о желании участвовать в конкурсе.

Сергей Леонов

"Российская газета"

По требованию прокурора суд обязал администрацию г.о. Сызрань убрать незаконно установленный шлагбаум у здания комитета по строительству и архитектуре

Прокурор города Сызрани Самарской области обратился в суд с иском к комитету по строительству и архитектуре и комитету жилищно-коммунального хозяйства администрации г.о. Сызрань о признании незаконными действий по эксплуатации шлагбаума, установленного у здания комитета по строительству и архитектуре, возложении обязанности демонтировать шлагбаум и устранить препятствия в пользовании местами общего пользования в районе дома 30 по улице Кирова в городе Сызрани.

Прокурорской проверкой установлено, что на основании приказа руководителя комитета по строительству и архитектуре администрации г.о. Сызрань от 02.03.09 «Об усилении пропускного режима в комитете по строительству и архитектуре» в районе дома 30 по ул. Кирова г. Сызрани установлен шлагбаум, которым перекрыта дорога общего пользования. Управляет шлагбаумом сотрудник ООО «Луч», с которым комитетом заключен договор на оказание услуг по охране.

В пункте 1.5 Правил дорожного движения содержится прямой запрет на самовольную установку дорожных знаков, светофоров и других технических средств организации движения, создание помех для движения.

В силу ч. 1 ст. 14 Федерального закона «О безопасности дорожного движения» временное ограничение или прекращение движения транспортных средств на дорогах с целью обеспечения безопасности дорожного движения может осуществляться уполномоченными на то должностными лицами федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления в пределах их компетенции.

В нарушение установленных законом требований установка шлагбаума со службой Дорожной инспекции и организации движения ГИБДД не согласована.

В результате необоснованно созданы неудобства и ограничения в свободе передвижения граждан, поскольку перекрыт проезд к жилым строениям и дорога общего пользования.

Решением Сызранского городского суда от 30 декабря 2010 года иск прокурора удовлетворен в полном объеме.

Судебная коллегия по гражданским делам Самарского областного суда 21 февраля 2011 года оставила кассационные жалобы комитета по строительству и архитектуре и комитета жилищно-коммунального хозяйства администрации г.о. Сызрань без удовлетворения.

Решение суда вступило в законную силу.

Его реальное исполнение находится на контроле прокуратуры города.