

# ОГРАЖДЕНИЕ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ

**Савенок Оксана Эдуардовна**

консультант службы правового консалтинга консалтинговой группы «Руна»

*Жильцы многоквартирных домов хотят, чтобы возле их дома было безопасно находиться, а обустроенный двор не поврежден. Для этого жильцы ограждают придомовую территорию. В этой статье мы расскажем, что нужно предусмотреть, устанавливая ограждения, как их поставить и как защитить права граждан, если возникнут спорные ситуации.*

## РАЗРЕШЕНО ЗАКОНОМ, НО ПРИ СТРОГОМ СОБЛЮДЕНИИ ВСЕХ ПРАВИЛ

Российские законы разрешают выделить землю, прилегающую к многоквартирному дому, в особую придомовую территорию. На ней обустраиваются детские и спортивные площадки, стоянки и места для отдыха жильцов. Для сохранения обустроенной территории и обеспечения безопасности жильцы могут эту территорию отгородить от общественных пространств.

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ и ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие ЖК РФ» земля, на которой стоит дом и входящие в его состав объекты, считаются общей долевой собственностью владельцев квартир и нежилых помещений. Использовать этот участок собственники могут так, как захотят. Они могут его отгородить, но только если выполняют все предписания закона.

Пользоваться придомовым участком можно, если:

- С этим согласны сами владельцы помещений. Форма такого согласия — протокол общего собрания собственников (п. 3 ст. 181.2 ГК РФ, ст. 46, 48 ЖК РФ). Для принятия решения достаточно двух третей от общего количества голосов всех собственников помещений (п.п. 1–3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).
- Использование участка не должно нарушать интересы общества. В том числе оно не должно угрожать проживанию в доме или безопасному использованию общего имущества, а также представлять опасность для кого-либо еще.

Использование придомовой территории регулируют федеральные, региональные и местные законы. Возводя ограждения, жильцы также должны учесть требования пожарной безопасности и санитарные нормы.

## ВИДЫ ОГРАЖДЕНИЙ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ БЫВАЮТ РАЗНЫЕ

Есть несколько типов ограждения придомовой территории. Они делятся по виду доступа:

- полный запрет доступа;
- частичный запрет доступа;
- частичный запрет к части территории;
- запрет на прямой доступ к конкретным объектам.

Если нужно полностью перекрыть доступ во двор, то можно поставить забор до 2 м высотой или высадить зеленую изгородь. Правда, живой забор не перекроет доступ нежелательным гостям двора. Поставив забор, жильцы могут также установить ворота или калитки с домофонами и электронными замками, которые можно будет открыть кодовым ключом или особой карточкой. Чтобы на территорию двора могли попасть полиция или «скорая помощь», может быть установлена система оперативного открывания.

Для ограничения доступа во двор чужих машин, как правило, используется шлагбаум. Перед тем, как поставить шлагбаум, нужно согласовать это с полицией, пожарными, «скорой помощью» и другими экстренными службами.

Для их установки есть правила и требования. Вот лишь некоторые из них:

- Шлагбаум не должен мешать гражданам входить во двор. При этом надо учесть, что во двор могут желать попасть инвалиды на колясках, родители с маленькими детьми, велосипедисты и так далее.
- Экстренные службы должны попадать во двор без препятствий. В противном случае карета «скорой помощи» может снести шлагбаум, а восстанавливать его придется жителям за свой счет.
- У шлагбаума должна быть возможность экстренно его заблокировать, если это необходимо.
- Шлагбаум должен быть надежен в использовании и безопасен.

Если не учесть требования закона, то ограждение могут признать незаконным и демонтировать.

## ПОРЯДОК ДЕЙСТВИЙ ПО УСТАНОВКЕ ОГРАЖДЕНИЙ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ ОБЩИЙ ДЛЯ ВСЕХ!

Для того чтобы отгородить придомовую территорию, жильцы должны:

- Убедиться, что земля зарегистрирована как придомовая территория и поставлена на кадастровый учет (если нет, то нужно размежевать и зарегистрировать территорию). Механизм оформления собственности на землю установлен п.п. 2–5 ст. 16 федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». На общем собрании собственники принимают решение о формировании земельного участка под домом. Выбранное на собрании лицо обращается в органы местного самоуправления с соответствующим заявлением.
- Провести общее собрание жильцов и получить согласие собственников на установку и монтаж ограждения. Этот факт должен быть отражен в протоколе собрания, а за ограждение надо собрать больше двух третей голосов жильцов.
- Согласовать ограждение с ЖКХ, архитектором, полицией, МЧС, ГИБДД и «скорой помощью». Без их одобрения шлагбаум или другое ограждение ставить нельзя.
- Подать в муниципальный совет депутатов все разрешительные документы на установку, в том числе техническую документацию и проект ограждения. Решение принимается в течение месяца. После принятия решения в течение пяти дней заявитель должен быть уведомлен о принятом решении.

Если разрешение будет получено, то собственники могут поставить ограждение, а когда монтаж закончится, то у всех жильцов должен быть беспрепятственный доступ во двор.

Если нормы и требования соблюдаться не будут, то ограждения могут демонтировать по решению суда.

## СПОРНЫЕ СИТУАЦИИ

Даже если ограждения поставлены по правилам, то впоследствии могут возникнуть разногласия и спорные ситуации. В существующей судебной практике достаточно дел, разрешающих подобные споры. Вот некоторые из них.

**Ситуация 1.** У вас есть квартира в доме. Жильцы поставили шлагбаум с электронным считывателем, но если кто-то нарушает правила использования тер-

ритории, то доступ во двор такому жильцу могут закрыть. Вы решили сдать квартиру, передали съемщику ключ от шлагбаума, но управление дома заблокировало ключи.

**Решение.** Нужно учесть, что закон запрещает блокировать собственнику доступ на придомовую территорию, даже если так решило собрание собственников, и даже если такая блокировка является санкцией за нарушение правил пользования землей.

Владелец квартиры, как законный владелец земли, на которой расположен дом, в силу положений ст. 304, 305 ГК РФ может требовать устранить нарушения своих прав, не связанных с лишением права собственности, а также реализовать свое право на защиту владения (Определение ВС РФ от 14.11.2017 № 78-КГ 17-80).

**Ситуация 2.** Вы голосовали против шлагбаума, и платить за него не собираетесь. Общее собрание решило выдать ключи только тем жильцам, кто оплатил установку ограждения.

**Решение.** Нельзя запрещать собственникам пользоваться придомовой территорией, если они не оплатили взнос на установку шлагбаумов. Управление дома в любом случае должно выдать вам ключи (Апелляционное определение Московского городского суда от 22.05.2017 по делу № 33-16437/2017).

**Ситуация 3.** Вы купили квартиру в доме, во дворе которого уже есть шлагбаум. Однако председатель отказывается выдать вам ключи и требует уплатить взнос за установку шлагбаума.

**Решение.** На новых собственников не распространяется решение собрания жильцов о сборе денег на шлагбаум. Эти расходы должны лечь на плечи прошлого владельца квартиры. Новый собственник может только оплатить изготовление новых ключей от шлагбаума, если он не получил старый комплект от предыдущего владельца квартиры.

Если председатель совета дома или ТСЖ отказывает выдать вам ключи, то их можно истребовать по суду, следуя ст. 304 ГК РФ. По этой норме собственник может требовать, чтобы все нарушения его прав были устранены.

**Ситуация 4.** У вас есть нежилое помещение в доме. При въезде во двор установлен шлагбаум, но ключи от него вам не выдают.

**Решение.** Ограничивать права владельцев нежилых помещений незаконно. ТСЖ должно выдать вам ключи для свободного въезда во двор (Апелляционное определение Московского городского суда от 06.06.2018 № 33-23014/2018).

Подводя итоги: владельцев помещений в доме нельзя ограничить в пользовании общим имуществом, в частности, придомовой территорией. Это касается не только установки шлагбаумов, но и других ограждений, таких как калитки с замками или ворота для въезда во двор.

## ЗАЩИТИМ СВОИ ПРАВА В СУДЕ!

Если ваши права нарушили при установке и использовании ограждений, то вы можете обратиться в суд. Такие требования являются негаторными и защищаются особыми негаторными исками. Согласно ст. 304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения. Так как требования по таким искам предполагают устранение делящегося нарушения, у них нет срока исковой давности. В суд можно обратиться в любой момент, пока нарушение не устранено.

Предметом негаторного иска может быть только устранение нарушений прав, но не возмещение причиненного собственнику ущерба.

Истцом по негаторному иску может быть как владелец помещения, так и арендатор. У них есть право использовать общую долевую собственность дома.

Ответчиком по негаторному иску может быть как собственник или иной титульный владелец помещения, так и управляющий домом. Фактически отвечать по негаторному иску должно лицо, нарушившее права истца.

Обращаясь в суд, истцу нужно доказать:

- Наличие права собственности или иного права на общее имущество многоквартирного дома. Согласно ст. 304, 305 ГК РФ, иск об устранении нарушений права, не связанных с лишением владения, удовлетворяют, если истец докажет, что он владеет имуществом по праву, а ответчик своими действиями эти права нарушает.
- Совершенные ответчиком противоправные действия или бездействие ответчика. Этот факт должен существовать на момент обращения в суд. Без этого иск не удовлетворят.

Если у истца есть все доказательства, то суд восстановит справедливость.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**Установка на придомовой территории ограждений должна защищать жильцов, преграждать несанкционированный доступ во двор посторонних лиц и транспорта. В то же время ограждения не должны мешать другим жильцам.**