

ЖИЛЬЕ



Сергей МИРОНОВ

ЦЕНТР

ЗАЩИТЫ ПРАВ ГРАЖДАН

**СПРАВЕДЛИВАЯ
РОССИЯ**

Установить шлагбаум во дворе жилого дома

Как ограничить доступ чужих машин в ваш двор

С кем согласовать решение об установке
шлагбаума

Раздаточный материал Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»



Если вы устали от того, что в вашем дворе паркуются жители соседних домов, сотрудники близлежащих офисов или посетители торгового центра – установите шлагбаум. Но просто поставить его не получится – установку нужно согласовать с контролирующим органом. О том, как это правильно сделать, читайте в нашей инструкции.

1) Решение об установке шлагбаума принимается на общем собрании собственников. Если больше половины собственников (голоса считаются по квадратным метрам) проголосуют за его установку, то решение считается положительным.

Инициатор собрания обязан уведомить собственников о проведении общего собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. Разместить сообщение о планируемом собрании необходимо на общедоступном месте (см. Приложение №1).

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов собственников. Присутствие на общем собрании и наличие кворума подтверждается листом регистрации участников общего собрания.

В регистрационном листе должны быть указаны:

- фамилия, имя, отчество собственника;
- адрес;
- реквизиты свидетельства о собственности на помещение в данном МКД;
- доля в праве общей собственности на общее имущество в данном МКД;
- подпись собственника (представителя собственника с приложением доверенности).

Ведет общее собрание председатель общего собрания, избираемый на данном собрании.

Количество голосов, которыми обладает каждый собственник помещения в данном многоквартирном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном многоквартирном доме. Голосовать можно посредством поднятия рук или письменных решений.

Протокол общего собрания ведется секретарем, подведение итогов голосования осуществляется счетной комиссией. Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке и сроки, установленные общим собранием (не позднее чем через 10 дней со дня принятия таких решений). Образец протокола смотрите в Приложении №2.

УСТАНОВИТЬ ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ ЖИЛОГО ДОМА



2) На общем собрании собственники должны утвердить (и оформить решение в протоколе): вид шлагбаума и его цена, стоимость монтажа, а также стоимость обслуживания шлагбаума.

Собственники должны договориться, кто будет заниматься обслуживанием шлагбаума. А также посчитать, сколько комплектов ключей нужно заказать. Именно ответственный за обслуживание будет раздавать ключи собственникам квартир.

Ограничить количество ключей (на одну квартиру – не более двух комплектов) никто не имеет права.

Но самый важный вопрос, который может вызвать массу споров, – порядок сбора денег на установку шлагбаума. Например, если установка шлагбаума стоит 300 тысяч рублей, в доме 100 квартир, то можно сразу «раскидать» по 3000 рублей на всех и собрать всю сумму сразу. А можно собирать с квартиры по 1000 рублей/500/100 рублей, тогда процесс накопления может затянуться.

После того как собственники утвердили порядок сбора средств, управляющая компания (ТСЖ) включит дополнительную строчку в коммунальную квитанцию «Установка шлагбаума». Как только шлагбаум установят, эту строчку заменят на «Обслуживание шлагбаума».

3) Необходимо разработать проект размещения шлагбаума.

Для этого найдите специализированную организацию в вашем городе. В проекте должны быть указаны место размещения, размер, вид.

Шлагбаум не должен мешать проходу пешеходов и проезду машин на территории общего пользования (например, соседние улицы). Кроме того, проект должен обеспечить круглосуточный беспрепятственный проезд пожарной техники, машин скорой помощи и других служб на придомовую территорию.

Варианты открытия шлагбаума в случае экстренной ситуации:

- Рядом со шлагбаумом можно установить охранную будку или заключить договор с охранным предприятием. Тогда в случае экстренной ситуации охранник сразу же откроет проезд для пожарных машин или скорой помощи.
- Можно установить систему сигнального видеонаблюдения и отдать пульт от шлагбаума в коммунальную диспетчерскую, которая работает круглосуточно. Тогда в случае необходимости дистанционно открыть шлагбаум сможет диспетчер.

4) Проект установки шлагбаума должен быть согласован в администрации района вашего города.

Подайте в орган власти решение общего собрания, а также проект размещения шлагбаума. К документам приложите сопроводительное письмо (напишите в свободной форме, как это можно сделать – см. Приложение №3). В письме укажите, что просите согласовать проект размещения шлагбаума. В конце сопроводительного письма – перечень прилагаемых документов.

На этом письме канцелярия поставит отметку о приеме пакета документов. Сроки рассмотрения уточните при подаче документов.

5) После согласования с администрацией (оформляется, как правило, штампом «Согласовано») необходимо получить одобрение Госпожнадзора.

В случае пожара шлагбаум не должен стать препятствием для проезда спецтехники. По правилам пожарной безопасности пожарные машины должны свободно заезжать во все дворы города, а любые ограничения – незаконны и должны быть демонтированы. Поэтому для согласования установки шлагбаума необходимо предоставить в пожарную службу решение собственников жилья об установке шлагбаума, проект размещения, а также согласование органов местного самоуправления (сроки согласования также уточните при подаче документов).

Перечень требований пожарной охраны:

- Шлагбаум не должен сокращать ширину проезда (проезд в створе шлагбаума должен быть не менее 5 метров);
- Шлагбаум должен открываться вручную (иметь механизм разблокировки);
- Круглосуточный контроль работы при помощи видеонаблюдения;
- Незамедлительное открытие шлагбаума при пожаре;
- Также необходимо сообщить в пожарную часть, как открыть шлагбаум при ЧС, предоставить схему размещения шлагбаума.

6) Необходимо получить согласование в ГИБДД. Вообще по закону установка шлагбаума не нарушает ПДД, так как придомовая территория не является проезжей частью и не предназначена для сквозного проезда. Однако аналогичный пакет документов в виде решения общего собрания и проекта размещения шлагбаума все же следует передать в ГИБДД.

УСТАНОВИТЬ ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ ЖИЛОГО ДОМА



7) Когда все согласования получены, надо выбрать организацию, которая установит во дворе шлагбаум и произведет пуско-наладочные работы.

За неделю до установки шлагбаума разместите на подъездах объявления. Напомните соседям, что в доме появится шлагбаум, чтобы те, кто не успел получить ключи, смогли это сделать.

ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приложение №1

Проведение очного собрания

**Примерная форма сообщения о проведении
общего собрания, рекомендуемая Минстроем РФ**

**СООБЩЕНИЕ
О ПРОВЕДЕНИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ
ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ,
РАСПОЛОЖЕННОМ ПО АДРЕСУ:**

Сообщаем вам, что по инициативе _____
– инициатора (-ов) общего собрания будет проводиться общее собрание
собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по
адресу: _____ в форме очного голосования.

Дата проведения общего собрания: _____.

Место проведения общего собрания: _____.

Время проведения общего собрания: _____.

Повестка дня общего собрания:

1. _____;
2. _____;
3. _____;
4. _____.

Порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые
будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними
можно ознакомиться: _____

Дополнительно сообщаем, что если вы не можете принять личное
участие в голосовании на общем собрании, то за вас может проголосовать
ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную
в соответствии с требованиями п.п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса
Российской Федерации или удостоверенную нотариально.

Инициатор (инициативная группа):

(Ф.И.О., номер помещения, принадлежащего на праве собственности)

**Примерная форма протокола общего собрания
собственников помещений в многоквартирном доме
(очная форма)**

Протокол № ____
общего собрания собственников помещений в очной форме
в многоквартирном доме, расположенном по адресу:

г. _____ ул. _____, д. _____,

" ____ " _____ 20__ г.

Инициатор проведения общего собрания собственников помещений:

(Ф.И.О. членов инициативной группы, № их жилых помещений или наименование юрлица)

Форма проведения общего собрания – очная.

Время проведения: _____.

Место проведения: _____.

Общее количество голосов собственников помещений в МКД ____ голосов.

Общая площадь многоквартирного дома ____ кв. м.

Площадь МКД, находящаяся в собственности граждан, ____ кв. м.

Площадь МКД, находящаяся в собственности юридических лиц, ____ кв. м.

Площадь многоквартирного дома, находящаяся в государственной (муниципальной) собственности, ____ кв. м.

Присутствовали:

Собственники жилых помещений:

(Ф.И.О. собственника жилого помещения или наименование юрлица)

(указывается документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, и его реквизиты)

Собственники нежилых помещений:

(Ф.И.О. собственника нежилого помещения, официальное наименование юридического лица)

(указывается документ, подтверждающий право собственности на нежилое помещение, и его реквизиты)

Итого:

Собственники жилых помещений ____ голосов;

Собственники нежилых помещений ____ голосов.

УСТАНОВИТЬ ШЛАГБАУМ ВО ДВОРЕ ЖИЛОГО ДОМА

Приложение №3

В администрацию _____ района
(наименование и адрес)
от _____,
(Ф.И.О. заявителя)
проживающего по адресу: г. _____,
ул. _____, Д. _____, кв. _____,
тел.: _____

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Прошу согласовать установку шлагбаума около жилого многоквартирного дома № ____, расположенного по адресу: _____.

Приложение: проект размещения шлагбаума.

_____/_____
(подпись) (расшифровка подписи)

«__» _____ 201_ г.



Спасибо!

Надеемся, что наша инструкция
была вам полезна!

Телефон горячей линии

8 800 755 55 77

Сайт Центра защиты прав граждан
«Справедливая Россия»

www.spravedlivo.center

В ТРУДНОЕ ВРЕМЯ РЯДОМ С ТОБОЙ!