

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
к проекту Закона Саратовской области «О порядке установки ограждений
на придомовых территориях в Саратовской области»

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены в ЕГРН относятся к общему имуществу собственников помещений (п.1 ст.36 ЖК РФ). Жители многоквартирного дома могут распоряжаться придомовой территорией только если она выделена в кадастре как отдельный земельный участок и оформлена в общую долевую собственность жителей. Земельные участки под многоквартирными домами с 1 января 2015 г. не облагаются земельным налогом (п. 2 ст. 389 НК РФ).

Установка шлагбаума во дворе дома относится к использованию земельного участка. В таких случаях решения принимаются на общем собрании собственников помещений (п.2 ст.44 ЖК РФ). Проголосовать положительно должны не менее двух третей от общего числа голосов собственников (п.1 ст.46 ЖК РФ).

В решении общего собрания также следует определить порядок въезда на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц, размер и порядок внесения платы за обслуживание шлагбаума. Данная позиция также изложена в разъясняющем письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ №2727-ОГ/04 от 3 февраля 2020 г. «О принятии решения об установке шлагбаума во дворе дома».

Вместе с тем, установка таких ограждающих устройств не должна нарушать закон и препятствовать обеспечению круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию техники и транспортных средств противопожарной службы; правоохранительных органов; скорой медицинской помощи; служб Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий; организаций газового хозяйства и коммунальных служб.

В настоящее время относительно понятный порядок установки шлагбаума предусмотрен только в Москве и ряде муниципалитетов РФ.

В целях урегулирования процедуры установки ограждающих устройств на придомовых территориях многоквартирных домов в Саратовской области, и в частности вопроса обеспечения круглосуточного и беспрепятственного проезда на придомовую территорию техники и транспортных средств специальных служб, аналогично актам, принятым в г. Москве, органах местного самоуправления Ивановской области и Чувашской республики, рассматриваемым законопроектом предлагается установить на территории Саратовской области порядок установки ограждений на придомовых территориях.