

Инструкция для УК и ТСЖ

Порядок установки шлагбаума на придомовой территории МКД

1. Организовать общее собрание собственников (далее - ОСС)

Для установки шлагбаума необходимо организовать ОСС. Если земельный участок оформлен в общую долевую собственность, то решение считается принятым в случае голосования «за» большинством (**не менее 2/3 голосов** от общего числа голосов собственников помещений в данном доме) (п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса РФ).



Уведомление о проведении ОСС направляется собственникам **не позднее чем за 10 дней** до даты собрания.

На собрании необходимо поднять следующие вопросы:

- установка шлагбаума в соответствии с утверждённым проектом;
- утверждение сметной стоимости работ;
- определение способа оплаты и источников финансирования;
- выбор уполномоченного лица, которое от имени собственников будет подписывать договоры, согласовывать установку с подрядчиком и надзорными органами, а также взаимодействовать с эксплуатирующими организациями.

Все принятые решения должны быть занесены в протокол ОСС.

2. Учесть особенности возведения объекта при объединении нескольких домов

Если шлагбаум ограничивает въезд на территорию жилого комплекса, включающего несколько МКД, голосовать могут собственники помещений всех этих домов. Однако в таком случае процедура ОСС проводится отдельно для каждого дома, и на каждый МКД составляется отдельный протокол.



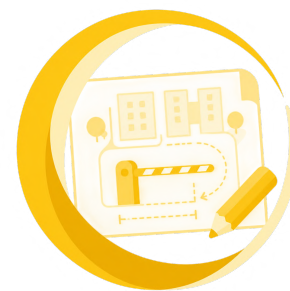
3. Составить проект установки шлагбаума

Проект размещения шлагбаума должен включать:

- точное место размещения устройства;
- тип, размеры и внешний вид шлагбаума.

Общие требования к размещению шлагбаума содержатся в [Правилах противопожарного режима, утверждённых постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.](#)

При этом региональные нормы могут различаться, поэтому следует дополнительно изучить местное законодательство.



4. Уведомление государственных органов и получение разрешения

Для законной установки шлагбаума требуется разрешение органа местного самоуправления (далее - ОМСУ), уполномоченного в данной сфере в конкретном регионе. Процедура согласования может различаться в разных субъектах РФ, поэтому перед обращением необходимо изучить действующую нормативную базу по месту нахождения дома.



Обязательные условия для всех регионов:

Шлагбаум предназначен для ограничения въезда транспортных средств и не должен препятствовать свободному проходу жильцов на придомовую территорию. Необходимо предусмотреть возможность беспрепятственного прохода для маломобильных групп населения (инвалидов, людей с детскими колясками);

На участке должен быть обеспечен круглосуточный и беспрепятственный проезд для транспортных средств специальных служб:

- пожарной охраны;
- скорой медицинской помощи;
- аварийных бригад (газовых, электросетевых и др.).

Перечень документов для подачи в ОМСУ:

- заявление о согласовании установки шлагбаума;
- протокол общего собрания собственников помещений;
- проект размещения шлагбаума;

Сервис «АДС 365»

решение для вашего бизнеса

аварийно-диспетчерская служба для УК и ТСЖ

gisgkx.ru

Внимание!

Несоблюдения правил установки шлагбаума на придомовой территории влечет за собой административную ответственность и штрафы по следующим статьям:

Статья 7.1 КоАП РФ «Самовольное занятие земельного участка»

штрафы:

- **От 2% до 3%** кадастровой стоимости участка (мин. 100 000 рублей) - для юридических лиц;
- **От 1,5% до 2%** кадастровой стоимости (мин. 20 000 рублей) - для должностных лиц.

Статья 20.4 КОАП РФ «Нарушение требований пожарной безопасности»

штрафы:

- **от 300 000 рублей до 400 000 рублей** - для юридических лиц;
- **от 20 000 рублей до 30 000 рублей** - для должностных лиц.

Статья 12.33 КОАП РФ «Повреждение дорог, железнодорожных переездов или других дорожных сооружений»

штрафы:

- **до 300 000 рублей** - для юридических лиц;
- **до 25 000 рублей** - для должностных лиц.

Статья 14.1.3 КоАП РФ «Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирным домом с грубым нарушением лицензионных требований»

штрафы:

- **от 300 000 до 350 000 рублей** - для юридических лиц.
- **от 100 000 до 250 000 рублей либо дисквалификацией на срок до 3 лет** - для должностных лиц.

Сервис «АДС 365»

решение для вашего бизнеса

аварийно-диспетчерская служба для УК и ТСЖ

gisgkx.ru