

Без преград

К вопросу препятствования ограничению доступа к территории многоквартирного жилого дома

Ярослав Шкворец

Юрист
ЮФ «Украинская юридическая группа»

В настоящей статье рассмотрен вопрос возможности воспрепятствования или оспаривания юридическим лицом – собственником нежилых помещений в многоквартирном жилом доме установки шлагбаума, препятствующего или регулирующего въезд на территорию такого дома.

Общие положения

ДБН В.2.2-15-2005 «Жилые здания. Основные положения» установлена возможность размещения на первом, втором и цокольном этажах многоквартирных жилых домов встроенных нежилых помещений различного назначения (например, административных помещений, банков, магазинов и т.п.). При этом вопрос взаимодействия собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном жилом здании касательно использования земельного участка вокруг дома остается в целом на усмотрение самих собственников.

Такое взаимодействие описано в Земельном кодексе и Законе Украины «Об объединении собственников многоквартирного дома», но данные нормативно-правовые акты не охватывают все возможные ситуации, в частности случаи, когда объединение собственников многоквартирного жилого дома не создано или когда субъект не является членом созданного объединения.

Интересы жильцов и коммерческих компаний при использовании земельного участка жилого дома, как правило, не совпадают. Если для жильцов важной является рекреационная составляющая и ограничение доступа на придомовую территорию, то для коммерческих компаний важной является, наоборот, возможность открытого доступа клиентов, а также доступа их средств передвижения.

Юридическое лицо, имеющее в собственности нежилое помещение в многоквартирном жилом доме, не является собственником земельного участка под домом, и соответственно не может распоряжаться им самостоятельно. Согласно Земельному кодексу, земельные участки, на которых расположены многоквартирные жилые здания, передаются в постоянное пользование предприятиям, учреждениям, организациям, осуществляющим управление такими домами¹. В случае приватизации гражданами многоквартирного жилого дома соответствующий земельный участок может передаваться бесплатно в собственность или



Способы влияния на организацию, ограничивающую свободный доступ к придомовой территории, отличаются в зависимости от способа самоорганизации жилого дома

предоставляться в пользование объединению собственников².

Сособственники (тут положения Земельного кодекса не ясны, но исходя из контекста нормативно-правового акта, так как земельный участок предоставляется не жителям многоквартирного жилого дома, а управляющей организации или объединению собственников, под «сособственниками» подразумеваются сособственники помещений многоквартирного жилого дома) определяют порядок использования земельных участков, на которых расположены многоквартирные жилые дома, а также принадлежащие им сооружения, строения и придомовые территории³. К такому порядку использования мы можем отнести ограждение и ограничение въезда на придомовую территорию. Следовательно, ст. 42 Земельного кодекса может толковаться и таким образом: на установку шлагбаума необходимо согласие всех собственников помещений многоквартирного жилого дома.

Таким образом, собственник нежилых помещений в многоквартирном жилом доме имеет право, наравне с другими собственниками жилых и нежилых помещений, решать, ограничивать или не ограничивать доступ к придомовому земельному участку.

Реализация права на определение порядка использования участка

Порядок реализации права собственника нежилых помещений на участие в принятии решений по определению порядка использования земельного участка зависит от того, каким образом организовано самоуправление в жилом доме.

«ИНТЕРЕСЫ ЖИЛЬЦОВ И КОММЕРЧЕСКИХ КОМПАНИЙ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ЖИЛОГО ДОМА, КАК ПРАВИЛО, НЕ СОВПАДАЮТ. ЕСЛИ ДЛЯ ЖИЛЬЦОВ ВАЖНОЙ ЯВЛЯЕТСЯ РЕКРЕАЦИОННАЯ СОСТАВЛЯЮЩАЯ И ОГРАНИЧЕНИЕ ДОСТУПА НА ПРИДОМОВУЮ ТЕРРИТОРИЮ, ТО ДЛЯ КОММЕРЧЕСКИХ КОМПАНИЙ ВАЖНОЙ ЯВЛЯЕТСЯ, НАОБОРОТ, ВОЗМОЖНОСТЬ ОТКРЫТОГО ДОСТУПА КЛИЕНТОВ, А ТАКЖЕ ДОСТУПА ИХ СРЕДСТВ ПЕРЕДВИЖЕНИЯ»

Земельный кодекс не устанавливает количества голосов, необходимого для принятия решения по вопросу использования земельного участка. Положение закона можно трактовать, в том числе, как такое, что для соответствующего решения необходимо согласие всех собственников (например, при отсутствии самоорганизации жильцов).

В случае если в доме организовано объединение собственников многоквартирных домов (далее – ОСББ), собственник нежилых помещений имеет право быть членом его, участвовать в общем собрании и принимать решения или заключить договор о сотрудничестве с таким объединением (если он не желает быть его участником)⁴. Порядок принятия решений в ОСББ регулируется его уставом, принятым на основании Типового устава, утвержденного

Госжилкоммунхозом. Согласно Типовому уставу объединения, решение общим собранием принимается 2/3 голосов от количества присутствующих на заседании общего собрания, притом что на собрании должно присутствовать больше 50% членов объединения⁵.

Порядок принятия решений, если в доме создан обслуживающий кооператив, устанавливаются уставом этого юридического лица, а если создан орган самоорганизации (домовой комитет) – положением о таком органе самоорганизации. Так, положениями уставного документа (устава, положения) соответствующей организации может быть предусмотрен процент голосов, необходимый для принятия решения по тому или иному вопросу.

Если будет нарушен порядок принятия решений на таких собраниях, собственник помещений – член такого объединения, чьи права были нарушены, будет иметь основания их обжаловать в суде, и суд примет во внимание количество голосов, указанных в уставе соответствующей организации для принятия решения, и вынесет решение, основываясь, в том числе, на этих документах.

На практике, земельный участок может быть предоставлен местным органом самоуправления на праве аренды, находиться в коммунальной собственности или быть в собственности частной эксплуатирующей организации обслуживающей дом. Кроме того, в доме может отсутствовать какая-либо самоорганизация.

В таких случаях собственник помещений, нежелающий устанавливать шлагбаум, может оспаривать ограничение на доступ через придомовую

территорию к своим помещениям на основании ст. 391 Гражданского кодекса в судебном порядке.

Также юридическое лицо может урегулировать доступ к своему помещению в договорном порядке, заключив договор аренды⁶ части земельного участка или установив сервитут⁷ (например, предусмотрен сервитут на проезд транспорта по имеющимся дорожным путям).

Возможные способы влияния на организацию, ограничивающую доступ к недвижимости

В зависимости от способа самоорганизации жилого дома, будут отличаться и способы влияния на организацию, ограничивающую свободный доступ к придомовой территории.

В общем порядке юридическое лицо – собственник нежилых помещений может:

– оспорить в суде решение, принятое ОСББ или кооперативом, или домовым комитетом по ограничению доступа к территории – в зависимости от

положений устава и обстоятельств, – например, если нет необходимого процента согласия членом ОСББ, нет кворума, не уведомлялось о проведении собрания и т.п., или оспорить незаконное ограничение доступа к помещениям какими-либо иными лицами и обеспечить его исполнение соответствующим предписанием;

– написать жалобу в прокуратуру по вышеуказанному поводу на организацию, ограничивающую свободный доступ к придомовой территории, о том, что она самовольно ограничивает доступ к собственности. В таком случае прокуратура должна осуществить проверку соответствующей жалобы, и в случае наличия оснований, составить представление и/или подать на организацию в суд⁸;

– написать жалобу на организацию, ограничивающую свободный доступ к придомовой территории в инстанции, согласовывающие установку шлагбаумов (соответствующее подразделение Государственной автомобильной инспекции) и/или управления по

контролю над благоустройством местного органа самоуправления, если будет установлена малая архитектурная форма (например, будка охранника). Такая жалоба будет эффективной, если установка указанного шлагбаума и будки не согласовывались с указанными органами. В таком случае на должностных лиц организации, ограничивающей свободный доступ к придомовой территории, могут наложить административный штраф и обязать убрать соответствующие конструкции за свой счет. Если данная установка была согласована в соответствии с местными правилами, в указанные органы можно

сообщить, что не все сособственники дали разрешение на установку данных объектов, что может повлечь за собой отмену соответствующего разрешения/согласования.

– написать жалобу на организацию, ограничивающую свободный доступ к придомовой территории, в местное управление Государственной инспекции по техногенной безопасности об ограничении заезда пожарной техники на территорию – инспекция, в случае наличия оснований, должна будет выдать предписание⁹ данной организации о прекращении нарушений. ■

Перелік посилань та джерел

(¹) – П. 1 Ст. 42 Земельного кодексу № 2768-III от 25.10.2001 г.;

(²) – П. 2 Ст. 42 Земельного кодексу № 2768-III от 25.10.2001 г.;

(³) – П. 3 Ст. 42 Земельного кодексу № 2768-III от 25.10.2001 г.;

(⁴) – Ст. 9 Закона Украины «Об объединении собственников многоквартирного дома» № 2866-III от 29.11.2001 г.;

(⁵) – П.5.3. Типового устава объединения собственников многоквартирного дома, утвержденного Приказом № 141 Госжилкоммунахоза от 27.08.2003 г.;

(⁶) – Ст. 93 Земельного кодексу № 2768-III от 25.10.2001 г.;

(⁷) – Ст. 99 Земельного кодексу № 2768-III от 25.10.2001 г.;

(⁸) – Ст. 23 Закона Украины «О прокуратуре» № 1789-XII от 05.11.1991 г.;

(⁹) – Ст. 69 Кодексу гражданской обороны № 5403-VI от 02.10.2012 г.