**Жилищный комитет**

Во исполнение поручения вице-губернатора Санкт-Петербурга Албина И.Н. от 09.06.2016 о подготовке информационного сообщения жителям районов в зонах платных парковок, с разъяснениями о порядке оформления прав на земельные участки придомовой территории, с целью установки ограждений (шлагбаумов) для въезда на внутридомовую территорию в части вопросов ведения Комитета сообщаю следующее.

Согласно пункту 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 110S.2006 № 491 (далее - Правила), в состав общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме (далее - общее имущество) включается, в том числе, земельный участок, на котором расположен данный многоквартирный дом (далее - МКД) и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.

Частью 5 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» установлено, что земельный участок, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходят бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета.

В соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД (в том числе принятие решения об установке ограждений в целях ограничения доступа на земельный участок третьих лиц), относится к компетенции общего собрания собственников помещений данного дома.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ, данные решения принимаются большинством голосов не менее двух третей от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Общее собрание собственников помещений и МКД проводится в соответствии с требованиями ст. 45 ЖК РФ и 46 ЖК РФ соответственно.

В повестку дня такого собрания должны быть исключены следующие вопросы:

1.Принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором

расположен многоквартирный дом, в том числе принятие рушения об установке

ограждения в целях ограничения доступа на земельный участок третьих лиц;

2.Принятие решения о сроке начала работ по установке ограждений земельного участка;

3.Принятие решения о необходимом объеме работ, стоимости материалов и работ;

4.Принятие решения о порядке финансирования работ по установке ограждений и других предложений, связанных с условиями проведения работ, а также о стоимости дальнейшего его содержания.

5.Принятие ранения о включении ограждения в состав общего имущества собственников помещения МКД и внесения изменений в договор управления МКД е части установленных ограждений.

Укачанные решения принимаются с учетом предложений управляющей организации.

В соответствии с частью 1 и часто 2 статьи 46 ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений » многоквартирном доме оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке н реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Требования к протоколам общих собраний собственников помещений и многоквартирных домах и порядок передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации осуществляющие государственный жилищный надзор утверждены приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства от 25.12.2015 N 937/пр.

С учетом изложенного, установка ограждений (шлагбаумов) для въезда на внутри домовую, территорию может быть осуществлена за счет средств собственников помещений в МКД, принявших соответствующее решение, при условия, что границы земельного участка, на котором расположен МКД, определены на основании данных государственного кадастрового учета.

До определения границ земельного участка под МКД» его формирования и государственного кадастрового учета, правовых оснований для установки ограждения (шлагбаума), а также организации парковки на внутренней территории МКД такого земельного участка не имеется.