

«Минстроем России в письме от 04.03.2025 N 5620- ОГ/04
даны разъяснения по вопросу установки шлагбаума на проезде или проходе на
земельном участке, находящемся непосредственно у многоквартирного дома.

Сообщается, в частности, что для разрешения данного вопроса необходимо
определить, входит ли земельный участок в состав общего имущества
собственников помещений в многоквартирном доме (далее - МКД) или указанный
земельный участок находится в государственной или муниципальной
собственности публично-правового образования, на территории которого
расположен МКД.

Установка шлагбаума на земельном участке, входящем в состав общего
имущества в МКД, осуществляется по решению общего собрания собственников
помещений в указанном МКД, при этом такое решение принято, если за него
проголосовали собственники, обладающие не менее чем двумя третями голосов от
общего числа голосов собственников помещений в МКД. Распоряжение земельным
участком, не входящим в состав общего имущества МКД, в том числе принятие
решений об установке на таком земельном участке шлагбаумов, не относится к
компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Отмечается, что жилищным законодательством не предусмотрена
возможность определения общего имущества нескольких МКД, в том числе не
допускается определение одного земельного участка, входящего в состав общего
имущества двух или более МКД. Следовательно, если на государственный
кадастровый учет поставлен земельный участок, на котором расположены два или
более МКД, такой земельный участок не входит в состав общего имущества
собственников помещений в МКД и является собственностью публично-правового
образования, на территории которого расположен указанный земельный участок.

Если земельный участок под одним МКД не образован, тогда земля под МКД
находится в собственности соответствующего публично-правового образования. В
указанном случае распоряжение земельным участком, в том числе установка
шлагбаумов, предназначенных для ограничения проезда и (или) прохода на
земельный участок, является правом уполномоченных органов соответствующего
публично-правового образования».

Помощник прокурора района

Д.Р. Чебанов