



КонсультантПлюс

<Письмо> Минстроя России от 04.03.2025 N
5620-ОГ/04
<Об установке шлагбаума во дворе дома>

Источник публикации

Документ опубликован не был

Примечание к документу

При применении следует учитывать, что документ не носит нормативный характер, является разъяснением по конкретному запросу, актуален на дату издания.

Название документа

<Письмо> Минстроя России от 04.03.2025 N 5620-ОГ/04
<Об установке шлагбаума во дворе дома>

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО от 4 марта 2025 г. N 5620-ОГ/04

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России повторно рассмотрел обращение и сообщает об отзыве ранее направленного [письма](#) от 19 сентября 2024 г. N 24783-ОГ/00, взамен которого направляет настоящее письмо и в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

Для разрешения вопроса порядка установления шлагбаума на проезде и (или) проходе на земельном участке, находящемся непосредственно у многоквартирного дома (далее - МКД), необходимо определить, входит ли земельный участок в состав общего имущества собственников помещений в МКД или указанный земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности публично-правового образования, на территории которого расположен рассматриваемый МКД.

1. Случай включения земельного участка в состав общего имущества в МКД.

В соответствии с [пунктом 4 части 1 статьи 36](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ) собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен МКД, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с [частью 5 статьи 16](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации" (далее - Закон N 189-ФЗ) со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.

[Частью 4 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ установлено, что образование земельного участка, на котором расположены МКД и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является обязанностью органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Таким образом, в состав общего имущества в МКД включается земельный участок, границы которого определены уполномоченными органами государственной власти или местного самоуправления и который поставлен на государственный кадастровый учет.

[Частью 2 статьи 36](#) ЖК РФ установлено, что собственники помещений в МКД владеют,

пользуются и в установленных [ЖК РФ](#) и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

[Пунктом 1 статьи 274](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) сервитут определен как право ограниченного пользования земельным участком, при этом сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

В силу [пункта 2 статьи 262](#) ГК РФ если земельный участок не огорожен либо его собственник иным способом ясно не обозначил, что вход на участок без его разрешения не допускается, любое лицо может пройти через участок при условии, что это не причиняет ущерба или беспокойства собственнику.

Следовательно, наличие на земельном участке ограждений и (или) шлагбаума создает ограничения для пользования указанным земельным участком.

Таким образом, решение об установке шлагбаума, являющегося устройством, ограничивающим проезд и (или) проход на земельный участок, является решением о введении ограничений пользования таким земельным участком.

В силу [пункта 2 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относится принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им, а также о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в МКД.

Согласно [части 1 статьи 46](#) ЖК РФ решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу, предусмотренному [пунктом 2 части 2 статьи 44](#) ЖК РФ, принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Таким образом, 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 двумя третями голосов от общего числа голосов 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.

2. Случай нахождения земельного участка в собственности публично-правового образования.

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.

Согласно правовой позиции, изложенной в [пункте 67](#) Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации N 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации N 22 от 29 апреля 2010 г., если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный кадастровый учет, земля под МКД находится в собственности соответствующего публично-правового образования, при этом по смыслу [частей 3 и 4 статьи 16](#) Закона N 189-ФЗ собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под МКД.

В свою очередь, собственники помещений в МКД вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими МКД, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Следовательно, собственники помещений в МКД, не являясь собственниками земельного участка под таким МКД, вправе владеть и пользоваться этим земельным участком.

Отмечается, что 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.

Решение об установке шлагбаума в указанном случае принимают уполномоченные органы публично-правового образования, в собственности которого находится рассматриваемый земельный участок.

При этом указанные уполномоченные органы имеют право устанавливать порядок принятия решений об установке шлагбаума, который в том числе может предусматривать учет мнения собственников помещений в одном или нескольких МКД, которые пользуются указанным земельным участком.

В случае принятия уполномоченным органом публично-правового образования решения об учете мнения собственников помещений в МКД, такое мнение может выявляться в числе прочего путем проведения общих собраний собственников помещений в МКД, опросов собственников, учета обращений граждан и др.

Отмечается, что в указанном случае жилищным законодательством не установлены требования к количеству голосов собственников помещений в МКД, необходимому для признания принятым решения собственников помещений в МКД о согласовании установки шлагбаума, либо об обращении в уполномоченный орган с обращением об установке шлагбаума на земельном участке, являющемся собственностью публично-правового образования.

При этом требования к порядку обращения собственников помещений в МКД в уполномоченный орган с заявлением об установке шлагбаума на земельном участке, являющемся собственностью публично-правового образования, либо порядок согласования указанными собственниками помещений в МКД установки шлагбаума могут быть установлены нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации и (или) муниципальным нормативным правовым актом муниципального образования.

Например, на территории г. Москвы порядок установки ограждающих устройств утвержден [постановлением](#) Правительства Москвы от 2 июля 2013 г. N 428-ПП "О Порядке установки ограждений на придомовых территориях в городе Москве", которым в числе прочего определено, что ограждающие устройства - это устройства регулирования въезда и (или) выезда на придомовую территорию транспортных средств.

Обращаем внимание, что в соответствии с [пунктом 2](#) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

И.о. директора Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства
Д.Ю.НИФОНТОВ
