

## **Проблема огораживания территории ТСЖ: законодательная основа и применение закона на практике**

**Вопрос в редакцию:** В редакцию журнала «Владелец магазина» обратились собственники магазина со следующей проблемой. Продуктовый магазин расположен на первом этаже многоквартирного жилого дома. В связи с образованием в доме Товарищества собственников жилья, были введены неблагоприятные условия для магазина – была огорожена территория и был установлен шлагбаум, который открывается только для жильцов дома.

Как следствие, у магазина резко снизились объемы продаж, поскольку никто, кроме жильцов дома, не может покупать товары в данном магазине в связи с отсутствием возможности подъезда к магазину из-за огороженности территории и возведения шлагбаума. Юристы нашей компании отвечают на данный вопрос.

**Комментарий к проблеме:** Вопрос огораживания территории ТСЖ, в том числе временными конструкциями типа «шлагбаум», в связи со значительным ростом количества ТСЖ, как никогда актуален не только в Москве и Санкт-Петербурге, но и в целом по России.

Для определения законности существования таких построек необходимо обратиться к статье 16 Федерального Закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного Кодекса РФ». В соответствии с п.2 ст. 16 данного Закона, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который сформирован до 1 марта 2005г. и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 3 ст. 16 указанного закона, в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до 1 марта 2005г., на основании решения общего собрания проводится формирование земельного участка органами государственной власти либо органами местного самоуправления.

Причем с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

При определении вопроса о формировании земельного участка в доме, где присутствует ТСЖ, необходимо помнить о действии п. 6 ст. 11.9 Земельного Кодекса РФ, в котором говорится, что образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные действующим законодательством.

Исходя из сказанного выше, в применении к конкретной ситуации, необходимо уточнить вопрос о принадлежности данного земельного участка, а также выяснить, проведено ли формирование земельного участка и его кадастровый учет, является ли данный земельный участок перешедшим в общедолевою собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

В случае, если участок является не перешедшим, в таком случае возведение каких-либо построек, в том числе и шлагбаума, на данной территории не является законным, по вопросу демонтажа которых необходимо обращение в органы местного самоуправления либо уполномоченные органы городской администрации, а также оспорить возведение данного ограждения в административном или судебном порядке.

В случае, если было ранее произведено формирование земельного участка и данный участок является общедолевою собственностью жильцов, в доме, где создано ТСЖ, исходя из норм ст. 145 Жилищного Кодекса РФ, решение о возведении ограждения или иных элементов, например «шлагбаума», относится к исключительной компетенции общего собрания членов товарищества, которое и должно своим собранием решить целесообразность данной установки, если иное не установлено уставом ТСЖ.