

## **Разъяснения по вопросу установки шлагбаума на проезде или проходе на земельном участке, находящемся непосредственно у многоквартирного дома**

В соответствии с Письмом Минстроя России от 04.03.2025 № 5620-ОГ/04 «Об установке шлагбаума во дворе 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.