

ЧТО ДЕЛАТЬ В СЛУЧАЕ САМОВОЛЬНОГО ЗАХВАТА МЕСТА ВО ДВОРЕ ЖИЛОГО ДОМА ДЛЯ ПАРКОВКИ ЛИЧНОГО АВТОМОБИЛЯ?

Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом с элементами озеленения и благоустройства, принадлежит (ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; ст. 124 ГК РФ; ч. 3, 4 ст. 16 Закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ; п. 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010):

- собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности или

- публично-правовому образованию (РФ, субъекту РФ: республике, краю, области, городу федерального значения, автономной области, автономному округу, а также городскому, сельскому поселению и т.д.). При этом собственники помещений в многоквартирном доме владеют и пользуются этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме.

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства РФ в состоянии, обеспечивающем, в частности, доступность пользования земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения (п. 10 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491).

Если один из жильцов (собственников помещений в многоквартирном доме) самовольно захватывает часть дворовой территории, он тем самым ограничивает права собственников или владельцев общего имущества на доступ к этому имуществу и пользование им. Чаще всего такое нарушение встречается в виде установки парковочных барьеров, съемных столбиков или столбиков с цепочками и иных препятствий, а также в виде нанесения надписей с номерами и марками автомобилей на дорожное полотно парковочного места или установки табличек с соответствующей информацией, а в худших ситуациях индивидуальные парковочные места организуются на газоне.

В случае самовольного захвата места во дворе многоквартирного дома одним из жильцов рекомендуем придерживаться следующего алгоритма.

Шаг 1. Получите документальное подтверждение права жильца дома на организацию индивидуального парковочного места

Если земельный участок под многоквартирным домом принадлежит собственникам помещений в этом доме, то правовым основанием организации индивидуального парковочного места во дворе является решение общего собрания собственников помещений многоквартирного дома об организации парковочных мест. Это решение оформляется протоколом общего собрания (п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Решение и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме можно получить в управляющей компании, правлении ТСЖ, жилищного кооператива или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива через 10 дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1, 4 ст. 46 ЖК РФ).

Если земельный участок под многоквартирным домом не оформлен на жильцов дома, то правовым основанием организации индивидуального парковочного места во дворе является договор аренды придомовой территории, заключенный с соответствующим исполнительным органом. В г. Москве такой договор может быть заключен с Департаментом городского имущества г. Москвы (ч. 1.1 ст. 8 Закона г.

Москвы от 19.12.2007 N 48).

Информацию о существовании договорных отношений между гражданином, которого вы подозреваете в самовольном захвате придомовой территории, и Департаментом городского имущества г. Москвы можно получить в самом Департаменте или в Росреестре (п. 2 ст. 609 ГК РФ; ч. 1 ст. 62 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Шаг 2. Проанализируйте полученную информацию и документы

Если в ответ на ваши запросы вам были предоставлены документы, подтверждающие право жильца дома на организацию индивидуального парковочного места, значит, это место занято законно, а не методом самовольного захвата. Если вы не согласны с содержанием предоставленных вам документов или с самим фактом существования таких документов и считаете, что ваши права нарушены, вы имеете право отстаивать свои интересы в суде (п. 1 ст. 11 ГК РФ). Однако с тем, что действия вашего соседа не являются захватом, придется согласиться.

Если правомерность организации индивидуального парковочного места во дворе по результатам запросов ничем не подтверждается, то можно сказать, что такие действия являются самовольным захватом придомовой территории и нарушают ваши законные права.

Шаг 3. Обратитесь в компетентные органы для отстаивания своих нарушенных прав и интересов

Наиболее эффективным будет обращение сразу в несколько инстанций (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ; п. 3 ст. 72 ЗК РФ; ст. 23.21 КоАП РФ; п. п. 3, 5 ч. 1 ст. 2 Закона г. Москвы от 10.12.2003 N 77; п. 1.4 Порядка, утв. Постановлением Правительства Москвы от 14.07.2017 N 468-ПП):

- в управляющую компанию, которая обслуживает ваш дом;
- в орган, осуществляющий муниципальный земельный контроль (например, в г. Москве таким органом является Государственная инспекция по контролю за использованием объектов недвижимости г. Москвы);
- общественные пункты охраны порядка;
- комиссию по предотвращению незаконной парковочной деятельности администрации города или управы района (если имеется).

В заявлении опишите незаконные действия жильца дома (владельца автомобиля) и укажите ваши контактные данные. К заявлению приложите фотографию с доказательством незаконной парковки или иного захвата места во дворе, а также ответ на ваш запрос и полученные документы, подтверждающие отсутствие оснований у жильца дома для ограничения права доступа и пользования земельным участком на придомовой территории остальным собственникам помещений в многоквартирном доме.

Срок рассмотрения письменного обращения граждан государственными органами, органами местного самоуправления или должностными лицами в соответствии с их компетенцией составляет 30 дней со дня регистрации такого обращения (ч. 1 ст. 12 Закона от 02.05.2006 N 59-ФЗ).

По результатам рассмотрения заявления принимается решение о ликвидации незаконной парковки.

Кроме того, на нарушителя может быть наложен административный штраф за самовольное занятие земельного участка или части земельного участка, в том числе использование земельного участка лицом, не имеющим предусмотренных законодательством РФ прав на указанный земельный участок, в размере от 1 до 1,5%

кадастровой стоимости земельного участка, но не менее 5 000 руб. (если кадастровая стоимость земельного участка определена) или в размере от 5 000 до 10 000 руб. (если кадастровая стоимость земельного участка не определена) (ст. 7.1 КоАП РФ).

Для жителей г. Москвы штраф за размещение транспортных средств на газоне или иной территории, занятой зелеными насаждениями, составляет 5 000 руб. (ст. 8.25 Закона г. Москвы от 21.11.2007 N 45).

Шаг 4. Обратитесь в суд

Собственник или иное лицо вправе требовать устранения нарушений его прав в порядке, установленном законом (ст. ст. 304, 305 ГК РФ).

Исковое заявление с требованием об устранении нарушений прав собственника жилого помещения подается в районный суд по месту нахождения земельного участка (части земельного участка), захваченного жильцом дома (ч. 1 ст. 30 ГПК РФ).

В заявлении следует указать данные о себе и о жильце дома, нарушающем ваши права, а также описать, в чем конкретно заключается нарушение ваших прав (ст. 131 ГПК РФ). К заявлению приложите фотографии и иные документы, подтверждающие обстоятельства, на которых вы основываете свои требования (ст. 132 ГПК РФ).

Срок рассмотрения заявления в суде - два месяца со дня поступления заявления в суд (ч. 1 ст. 154 ГПК РФ).

Шаг 5. Получите решение суда и примите меры к его исполнению

По результатам рассмотрения дела суд выносит решение о ликвидации незаконной парковки.

Кроме того, суд может принять решение об обязанности жильца дома устранить нарушение, а именно убрать парковочные барьеры, съемные столбики или столбики с цепочками, а также иные препятствия для парковки других жильцов (ч. 1, 2 ст. 206 ГПК РФ).

Если ответчик не желает добровольно исполнять решение суда, получите исполнительный лист или попросите суд направить его для исполнения (ст. 210, ч. 1 ст. 428 ГПК РФ).

Судебный пристав-исполнитель возбуждает исполнительное производство на основании исполнительного документа по заявлению взыскателя или без заявления взыскателя, если исполнительный документ был направлен судом (ч. 1, 5 ст. 30 Закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ).