

**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО
ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПИСЬМО

от 19 сентября 2024 г. N 24783-ОГ/00

Отдел управления жилищным фондом и предоставления коммунальных услуг Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение и в пределах своей компетенции сообщает.

Пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ), пунктом 2 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (далее - Правила N 491), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства отнесен к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу пункта 2 части 2 статьи 44 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им.

Согласно части 1 статьи 46 ЖК РФ, решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов, принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением предусмотренных пунктами 1 - 3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ решений, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, поскольку установка шлагбаума во дворе дома относится к использованию земельного участка, включая ограничение пользования этим участком, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение установить шлагбаум во дворе дома. Однако такое решение должно быть принято не простым большинством голосов, а за него должны проголосовать не менее двух третей от общего числа голосов собственников (часть 1 статьи 46 ЖК РФ).

В силу [части 5 статьи 46](#) ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном [ЖК РФ](#) порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Дополнительно сообщаем, что въезд на придомовую территорию транспортных средств собственников помещений в многоквартирном доме и иных лиц осуществляется в порядке, установленном общим собранием, а также в соответствии с [Правилами](#) противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 16 сентября 2020 г. N 1479 "Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации".

Вместе с тем, право пользования придомовой территорией должно быть предоставлено всем собственникам помещений в многоквартирном доме. Указанное право не может быть ограничено решением общего собрания.

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.

Начальник отдела управления
жилищным фондом и предоставления
коммунальных услуг
М.А.ГОРЯЧЕВА
