

Парковка на придомовой территории

2 июля 2009 г. адрес: /Россия (Свердловская область) /Екатеринбург

У нас 2 новых дома (1 год) которые входят в одно ТСЖ. Парковка автомобилей на придомовой территории одного из домов ТСЖ из-за нехватки мест (40 мест при числе квартир 126) происходит с постоянными нарушениями - парковка автомобилей на тротуарах и газонах, загромождается проезд (экстренные службы не смогут проехать). Инициативная группа жильцов проанализировала опыт других ТСЖ и, изучив законодательные вопросы (Жилищный кодекс, решение Екатеринбургской городской думы от 24.06.2008г. №48/61 «Об утверждении положения «Об организации временных автопарковок на территории муниципального образования «город Екатеринбург» (гл.2) и др.), предложило организовать при ТСЖ общество автовладельцев, за счет которого:

- установить шлагбаум на въезде к придомовой территории;
- установить дополнительную систему видеонаблюдения (по периметру дома);
- организовать охрану придомовой территории и оставленных на ней автомобилей (круглосуточная консьержная служба);
- выполнить частичное ограждение газонов и тротуаров. Конечно места в этом случае достанутся не всем. Но мы поняли что по решению собственников, могут вводиться ограничения по использованию общей территории.

Все вышеуказанные работы по благоустройству могут быть выполнены за счет собственников вступивших в Общество. Таким образом, собственники, не имеющие автомобиля или имеющие, но не вступающие в общество автовладельцев, получают благоустройство территории дома за счет автовладельцев.

Автовладельцы вступившие в общество и внесшие вступительный взнос получают возможность парковать автомобиль на закрепленном за ними месте за ежемесячную оплату. Было проведено заочное голосование собственников помещений многоквартирного дома, имеется протокол, собраны все листы голосования (кворум 63%, из них ЗА - 90% собственников. Дом новый и в 30% квартир еще не живут или сдают в аренду).

Однако 7% собственников из опрошенных против такой постановки вопроса и предпочитают ничего не менять и ставить машины бесплатно.

Всем не вступившим в общество брелки от шлагбаума не будут продаваться, а при необходимости заехать во двор для разгрузки-загрузки их впустит консьерж, тоже и с экстренными службами. Шлагбаум будет закрыт, но оставляются 6 гостевых мест перед ним.

Несогласные собственники говорят, что в голосовании должно участвовать все ТСЖ, а не только наш дом, но придомовая территория наша. И еще, говорят что никто не может запретить собственнику оставлять машину перед домом.

Мы знаем, что наши действия правомочны, но как уберечься от судов и разборок с несогласными жильцами в будущем? Или мы в чем то ошибаемся?

Ответы на вопрос "Парковка на придомовой территории":

05.07.2009, Игорь Старшинов

Ответ по существу вопроса . Напоминаю, что ТСЖ является только управляющей организацией и распоряжается общим имуществом только в том случае и в той мере, в которых им были преданы собственниками соответствующие полномочия. Поэтому на мой взгляд порядок пользования придомовой территорией, которая согласно ЖК относится к общему имуществу должен определяться общим собранием именно собственников дома, если Ваше голосование было проведено с исполнением всех норм и правил предписываемых для проведения ОСС в заочной форме и протокол озаглавлен именно как решение ОСС то оно может считаться юридически правомочным. Однако в Вашем письме есть сомнительная позиция: об организации общества автовладельцев - поскольку здесь можно усмотреть принуждение к вступлению в некую организацию, что запрещено Конституцией. Поэтому правильнее было бы оформить это как дополнительный сбор (или плату за парковку) в целях обеспечения мер по обеспечению сохранности имущества и устранению последствий парковки во дворе - грязь, повреждения дорожек, оград и газонов, связанных именно с парковкой автомобилей, который должны вносить все автовладельцы паркующие машины во дворе. Исключение составляют те, которые освобождены от этого взноса решением ОСС. Тогда , думаю. и в суде отбиваться от недовольных будет легче.

05.07.2009, Александр Николаевич Гаркуша

Ответ по существу вопроса Вы задали вопрос и сами на него ответили.

Реально в обязанность ТСЖ входит управление МКД, вопросы парковки должны решать мирно или через суд уполномоченное лицо общества автовладельцев, которое является коммерческой структурой со всеми последствиями регистрации, налогов, экологии.

Практика показывает, что очень хитромудрые автовладельцы пытаются переложить проблемы с автостоянкой на правление и председателя ТСЖ, навязывая обязанности по охране автомобилей, освещению, содержанию сторожей , разбирательству скандальных вопросов.