

## Памятка по порядку оформления документов, необходимых для оборудования парковок автотранспорта на территории многоквартирных домов

В силу положений части 1 статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме сформированный и поставленный на государственный кадастровый учет земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений данного многоквартирного дома.

Учитывая изложенное, земельные участки под многоквартирными домами являются общей долевой собственностью собственников помещений в силу закона. Собственники помещений владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме по решению общего собрания собственников помещений данного многоквартирного дома.

Размещение парковки автотранспорта и иных элементов благоустройства в границах сформированной территории многоквартирного дома возможно путем разработки проекта благоустройства территории.

Проект благоустройства территории включает в себя план-схему земельного участка, выполненную на топографической основе в масштабе 1:500 с указанием границ земельного участка, мест размещения мест парковки автотранспорта и проездов к ним. Топографический план земельного участка в масштабе 1:500 содержит информацию об объектах капитального строительства на земельном участке, о наличии инженерных коммуникаций и месте их размещения, а также информацию об имеющихся элементах благоустройства на территории и наличии иных построек.

Показатели для расчета площади нормируемых элементов благоустройства, нормативные расстояния размещения таких элементов от границ жилых домов в схеме благоустройства должны определяться с соблюдением требований местных нормативов градостроительного проектирования, утвержденных решением Думы города Костромы от 26 марта 2015 года № 52 (далее – местные нормативы) и технических регламентов, с учетом следующих факторов:

- наличие подземных коммуникаций, зон охраны данных коммуникаций;
- границы и размеры площадок;
- покрытие площадок;
- количество машино-мест на площадках, предусмотренных для парковки автотранспорта;
- наличие древесной и кустарниковой растительности.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», для гостевых автостоянок жилых домов разрывы не устанавливаются. Размещение парковок автотранспорта для постоянного хранения на территориях многоквартирных домов запрещено.

Разработанный проект благоустройства, предусматривающий размещение парковки автотранспорта и иных элементов благоустройства в границах сформированного земельного под многоквартирным домом первично подлежит рассмотрению на общем собрании собственников помещений многоквартирного жилого дома.

В соответствии с нормами статьи 44 Жилищного кодекса РФ к компетенции общего собрания также отнесено решение вопросов о порядке пользования общим имуществом собственников помещений и порядке эксплуатации элементов благоустройства.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в

общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме.

В случае положительного решения на общем собрании, проект благоустройства территории многоквартирного дома и копию протокола общего собрания рекомендуется представить в адрес Управления архитектуры и градостроительства Администрации города Костромы по адресу: город Кострома, площадь Конституции, 2, кабинет № 303 (приемная) для рассмотрения и учета в работе.

После выполнения работ по реализации благоустройства на территории многоквартирного дома, рекомендуется представить исполнительную съемку в адрес Управления архитектуры и градостроительства администрации города Костромы в целях занесения информации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД) города Костромы.

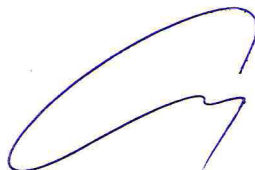
Что касается работ по рубке зеленых насаждений в границах территории многоквартирного дома, сообщаем, что в соответствии с пунктами 1, 2 части 4 статьи 8 Порядка использования, охраны, защиты и восстановления зеленых насаждений на территории города Костромы, утвержденного решением Думы города Костромы от 30 мая 2013 года № 79 (далее – Порядок), охрана и защита зеленых насаждений при осуществлении градостроительной деятельности обеспечивается путем соблюдения требований по охране и защите зеленых насаждений, а также включения в проектную документацию сведений о состоянии зеленых насаждений, оценки воздействия проектируемого объекта на зеленые насаждения при организации строительства на земельных участках, занятых зелеными насаждениями.

В связи с изложенным, при разработке проекта благоустройства территории необходимо учесть, попадают ли зеленые насаждения в зону устройства парковки автотранспорта.

В соответствии с Порядком, рубка (обрезка) древесно-кустарниковой растительности и ликвидация травяного покрова на земельных участках, находящихся в частной собственности и не включенных в Перечень озелененных территорий города Костромы, производится без разрешения.

Учитывая, что в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, принятие решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе организация озеленения относится к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, разрешительным документом на проведение работ по рубке, обрезке древесно-кустарниковой растительности и ликвидации травяного покрова в границах сформированной территории многоквартирного дома, будет являться протокол вышеназванного общего собрания собственников. При принятии на общем собрании решения о рубке или обрезке древесно-кустарниковой растительности, протокол собрания можно направить в управляющую компанию, в целях проведения данных работ, либо собственники вправе заключить договор с любой специализированной организацией для выполнения работ по рубке (обрезке) зеленых насаждений.

Начальник Управления,  
главный архитектор города



В. В. Якимов