

Как узаконить парковочное место во дворе многоэтажного дома?



Проблема поиска парковочного места во дворе дома знакома каждому автовладельцу. Не все дома приспособлены для размещения специализированного паркинга, поэтому хозяевам машин приходится оставлять машины на газонах, тротуарах и вдоль проезжей части, что чревато привлечением к административной ответственности.

Выходом из этой сложной ситуации является оборудование собственного места для парковки. Как провести эту процедуру грамотно и что для этого необходимо, узнаете из статьи.

Можно ли узаконить парковочное место во дворе

Оформление индивидуального парковочного места неразрывно связано с процессом приватизации земли. Наличие места для парковки, согласно нормам законодательства, предполагает оставление своего автомобиля на специально предназначенной для этого территории. Собственником парковочного места гражданин становится после его приватизации.

Согласно требованиям жилищного законодательства (статья 36 ЖК РФ), решение по оформлению в частную собственность мест для парковки автомобилей принимается на общем собрании жильцов дома. Совместно принимается также решение о необходимости благоустройства парковочных мест.

Подобные действия могут совершать только собственники жилья, расположенного в многоквартирном доме. Граждане, занимающие

жилплощадь на условиях социального найма, не вправе претендовать на получение парковочного места.

С целью обособления своих парковочных мест, жильцам, имеющим приватизированные квартиры, необходимо провести межевание придомового участка и подготовить проектный план по размещению парковки.

В соответствии с нормами статьи 46 ЖК РФ для принятия решения о размещении частных парковочных мест необходимо собрать более 2/3 голосов собственников жилья. На собрании избирается представитель от жильцов, который будет заниматься согласованием проекта размещения парковочных мест с государственными органами, а также проведением строительных работ по благоустройству автостоянки.

В рамках общего собрания решите вопросы, касающиеся обслуживания парковочных мест, возможности сдачи их в аренду, а также размер платы за охрану парковки. Принятые на общем собрании решения зафиксируйте в соответствующем протоколе и соберите подписи жильцов, проголосовавших за размещение автостоянки.

Согласно нормам действующего законодательства, владельцам жилья принадлежит и часть территории, расположенной рядом с многоквартирным домом.

При организации общего собрания собственников жилья, необходимо также пригласить владельцев нежилых помещений, предназначенных для размещения аптек, магазинов, кафе, салонов красоты и т. д. Решение об организации частной парковки должно быть принято при участии всех собственников помещений, расположенных в многоквартирном доме.

При положительном исходе вопроса о размещении автостоянки, оформленном в протокольном решении, предоставьте данный документ в орган местного самоуправления. Решение общего собрания сопроводите официальным заявлением о необходимости проведения процедуры узаконивания парковочных мест. Обращение

составьте в произвольной форме, указав факты, обосновывающие необходимость создания частной парковки.

Следующим этапом узаконивания автостоянки будет обращение в службу Росреестра. Запросите в территориальном органе регистрационной службы справку о придомовой территории.

Для получения данного документа напишите заявление в орган Росреестра и приложите свидетельство, подтверждающее ваше право собственности на квартиру, расположенную в многоквартирном доме.

После уплаты государственной пошлины, предъявите соответствующую квитанцию сотруднику органа регистрации. В течение короткого времени (не более недели) вам предоставят соответствующую справку.

Собрав необходимые документы (разрешение из местной администрации, документы о собственности на жилье, справку о характеристиках придомовой территории), обратитесь с заявлением в проектную компанию для разработки плана размещения парковочных мест. Разработанный проект согласуйте в органе местного самоуправления.

В администрацию района подавайте следующий пакет документов:

- заявление собственников многоквартирного дома с просьбой согласовать представленный проект;
- проект, разработанный в соответствии с требованиями жильцов;
- решение общего собрания владельцев помещений многоквартирного дома;
- справку из Росреестра о характеристиках придомовой территории.

В случае одобрения проекта местной администрацией, обращайтесь в службу Роспотребнадзора на предмет выдачи положительного заключения на установку парковочных мест.

В отдельных случаях для размещения автостоянки потребуются заключение договора на аренду участка земли, предназначенного для парковки. Гражданам, инициирующим размещение частных парковок, надо быть готовыми к тому, что все расходы по содержанию и обустройству придомовой территории лягут на их плечи.

Выдача разрешений на оформление парковочных мест в собственность находится в ведении местной администрации. Инициировать подобное обращение вправе отдельные граждане, организованные группы собственников жилья, а также застройщик многоквартирного дома.

Для оформления приватизации на парковочное место подготовьте следующие документы:

- разрешительные документы на возведение строения (если необходимо узаконить территорию, расположенную рядом с вновь построенным домом);
- проект автостоянки, одобренный местной администрацией;
- документы по кадастровому учету земельного участка придомовой территории;
- документы, подтверждающие право собственности на жилье в многоквартирном доме;
- разрешение органа местного самоуправления на приватизацию места для парковки.

Вышеперечисленные документы вместе с официальным обращением подавайте в службу Росреестра. При соответствии всех представленных документов требованиям законодательства орган регистрации проведет оформление парковочных мест и внесет соответствующие сведения в единый реестр.

Придомовая территория может быть оформлена в собственность только после ввода в эксплуатацию построенного дома и разграничения прилегающей территории.

Для узаконивания прав собственников на придомовую территорию, органами власти принимается во внимание информация,

содержащаяся в кадастровом учете о наличии смежных территорий, а также сведения, полученные из градостроительных нормативов.

Для положительного решения вопроса по узакониванию размещения парковки необходимо, чтобы градостроительная документация содержала информацию о соответствующем целевом использовании придомовой территории.

Если же целевое назначение, указанное в документах по землеустройству, противоречит созданию парковки на прилегающей к дому территории, придется провести работу по изменению вида использования придомового участка.

Список документов, необходимых для выделения парковочного места может отличаться, в зависимости от района области или населенного пункта. Поскольку отдельные требования к порядку использования придомовой территории закреплены в нормативных актах местного значения.

В связи с этим, при инициировании процесса оформления земельных участков, расположенных рядом с многоквартирным домом, уточняйте все требования в местной администрации.

При положительном рассмотрении вопроса, орган местного самоуправления или совет депутатов направит в ваш адрес соответствующий ответ. Срок рассмотрения заявок на выделение участков придомовой территории составляет 30 дней. В случае отказа в предоставлении парковочного места, уполномоченный орган обязан дать мотивированное разъяснение, на основании чего принято данное решение.

Основания для отказа предоставления в собственность парковочных мест:

- наличие ошибочных сведений в проектной документации (нарушены правила беспрепятственного въезда на придомовую территорию, границы участка затрагивают территорию соседнего многоквартирного дома и т.д.);
- несоответствие проектной документации градостроительным

нормам.

В отдельных ситуациях проект размещения парковки должен быть согласован с управлением Роспотребнадзора и службой МЧС. Необходимость данных действий вам подскажут в администрации муниципального образования или в совете депутатов.

После получения официального разрешения на размещение парковочных мест, проводите работу по организации строительства автостоянки. Выбор подрядчика обсудите на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома.

Нормы и правила создания парковочных мест возле многоквартирного дома

Размещение автостоянки на придомовой территории должно отвечать определенным требованиям:

- соответствовать нормам пожарной безопасности (наличие ограждений из огнеупорных материалов, аварийных путей эвакуации и т. д.);
- наличие дорожного проезда к автотранспортной развязке (только для парковок, рассчитанных на более чем 100 мест);
- соответствовать санитарным нормам (расстояние от парковки до жилого дома не менее 10 метров и 25 метров от социально значимых объектов).

Парковка, рассчитанная на более чем 50 автомобилей, должна находиться от жилого дома и социальной инфраструктуры на расстоянии не менее 50 метров. При этом согласно санитарным требованиям такая стоянка должна быть закрытого типа. Автостоянку, предполагающую размещение более 500 автотранспортных средств располагать в жилой зоне запрещено.