

---

**Протокол № 5/2018 объединенного заседания Правления ТСЖ и собственников  
жилых помещений МКД**

г. Нижний Новгород

21.05.2018 г.

**В заседании принимают участие члены правления:** Н. И. Анисимова, А. Г. Давыдов, Э. А. Кочетков, Д. Б. Лезин, Н. А. Мандрусова, Г. П. Митькина, Т. В. Федосеева, С. Г. Шургалин.

**Кворум есть, проведение заседания правомочно.**

На заседании присутствуют председатель ревизионной комиссии М. А. Крупина; управляющий МКД М. Ю. Кулькин; собственники жилых помещений МКД: Чиненковы (кв. 2), Медко Г.Н. и Медко Г.А. (кв. 8), Ястребова А.Б. (кв. 6 и 15), Исаевы (кв. 12), Мулюкова Е.Н. (кв. 13), Мальцева Е.В.(кв. 33), Селиверстова О.А.(кв. 105), Дранова (кв. 115).

По приглашению правления на заседании присутствует собственник нежилого помещения Н. В. Сутырина.

До начала собрания предложены из числа присутствующих членов правления кандидатуры председателя и секретаря собрания:

- председатель собрания – Н.И. Анисимова (кв. 34);
  - секретарь собрания – Г. П. Митькина (кв. 40);
- Предложенные кандидатуры приняты единогласно.

**Повестка дня:** несогласованная установка собственником Н. В. Сутыриной металлического ограждения на части общедомовой территории.

**По вопросу повестки дня выступила** председатель ТСЖ **Н. И. Анисимова:**

В правление ТСЖ обратились жители 1-го подъезда, возмущенные установкой металлического забора на части общедомовой территории, включающей газон возле подъезда.

Забор установлен собственником нежилого помещения Н. В. Сутыриной. Установка забора никем не санкционирована, произведена без какой бы то ни было разрешительной и технической документации, является грубым нарушением законодательства.

**С объяснением своих действий выступила собственник нежилого помещения Н. В. Сутырина:**

Она признает неправомочность своих действий, однако, вынуждена была это сделать, т. к. территорию вокруг ее помещения фактически оккупировали асоциальные элементы, что наносит моральный вред ее семье. Она готова пойти на любые условия жителей, чтобы получить от них разрешение на ограждение территории.

**В прениях по вопросу повестки дня выступили:**

**Г. П. Митькина** с информацией о том, что Н. В. Сутырина была неоднократно предупреждена о недопустимости такого рода действий, однако, оставила все предупреждения без внимания. Для решения данного вопроса в правовой плоскости необходимо проведение общего собрания собственников МКД. Ни правление ТСЖ, ни районная администрация, ни жители 1-го подъезда не вправе санкционировать единоличное использование конкретным собственником общедомовой территории. Вместе с тем, проблема использования части общедомовой территории в качестве общественного туалета действительно существует, поэтому следовало бы обсудить все аспекты и найти компромиссное решение. Тем более, что правление ТСЖ также не вправе самостоятельно снести установленное ограждение. Это возможно только по решению суда.

**О. А. Селиверстова:** Н. В. Сутырина вложила немалые средства в установку забора, и ее действия следует считать не захватом общедомовой территории, а ее благоустройством. Ограждение никому не мешает, поэтому говорить о сносе забора только на том основании, что он поставлен незаконно, неправильно.

**Г. Н. Медко:** с пониманием относится к проблемам Н. В. Сутыриной, однако, покупая данное помещение, она должна была просчитывать все риски, чтобы впоследствии не решать свои проблемы за чужой счет. Кроме того, данное помещение является нежилым. Поэтому семья вполне может проживать в другом помещении, где ей не будет угрожать нанесение какого-либо морального ущерба.

У строителей, устанавливающих забор, на руках не было никакой технической документации. Между тем, по территории, на которой установлено ограждение, проходит силовой кабель. Еще вчера жители 1-го подъезда предлагали Сутыриной ограничить забор у входа в ее помещение – однако, она

этого не сделала и поставила забор, в том числе, на газоне 1-подъезда, где никоим образом ей никто не мешал.

**Д. Б. Лезин:** те, кто давно живет в нашем доме, знают, что забор по этой линии был установлен и раньше, когда в данном помещении находился детский сад. Полоска земли, огороженная Сутыриной, по сути никому не нужна. А в соответствии с Законом вообще мало что делается, поэтому предъявлять претензии на этом основании нет смысла.

**Чиненкова:** Проблема, поднятая Сутыриной, действительно, существует, но решать ее нужно в правовом поле. Может быть, этот забор действительно никому не мешает и жители проголосуют за его установку. Но, чтобы выяснить это, надо хотя бы сейчас провести общее собрание всех собственников.

**Е. Н. Мулюкова:** Проблема существует, но и решение у нее может быть совершенно другое. Вспомним, как мешала жителям дома молодежь, которая собиралась по ночам во дворе, играла на гитарах, шумела. Несколько обращений к участковому – и теперь по ночам во дворе снова тихо. Почему нельзя и проблему с пьяницами решить таким же образом? Можно, наконец, оградить ее помещение – крыльцо и окна, не затрагивая большую часть общедомовой территории.

**А. Б. Ястребова:** Само установленное ограждение выполнено с нарушениями и опасно для жизни – в случае, если, например, какой-то подросток решит через него перелезть. Кто в таком случае будет нести ответственность?

**Н. И. Анисимова:** В советское время забор здесь действительно был, но он огораживал детское учреждение. И жилые, и нежилые помещения находились в государственной собственности. Сейчас ситуация совершенно иная. Каждый собственник оплачивает в том числе и часть территории, которая огорожена данным забором, в то время как капитализация помещения, принадлежащего Н. В. Сутыриной, резко возрастает в связи с тем, что к нему оказывается «прирезан» пусть и небольшой, но не такой уж и маленький кусок земли, который можно использовать и для устройства газона, и для того, например, чтобы поставить столики и открыть кафе – помещение ведь нежилое.

Кроме того, собственники могут меняться. Никто не запретит Наталье Владимировне продать свое обособленное таким образом помещение, а новый собственник совершенно не обязательно будет готов допускать на «свою» территорию представителей ТСЖ или других собственников. Между тем, на этой территории находится не только несколько колодцев, но и бытовое помещение, которое использует управляющий для нужд ТСЖ, и за которое мы все платим.

Даже если ставить вопрос на общем собрании, следует ограничить размер огороженной территории линией помещения, принадлежащего Сутыриной.

**М. А. Крупина:** на любой строительный объект, даже если это простое ограждение, должны быть разрешительная и проектно-сметная документация. Разрешение на установку должны дать собственники МКД, но для этого они должны быть также уверены в том, что данное ограждение не угрожает жизни и безопасности людей. Соответственно, должно быть получено экспертное заключение о том, что данный забор установлен с учетом всех строительных норм и правил.

**А. Г. Давыдов:** Идеологически я согласен с Н. В. Сутыриной, но для меня не существует более законных и менее законных действий. Следует провести все положенные в данном случае процедуры в полном соответствии с законом, чтобы завтра у кого-нибудь еще не возникло соблазна прирезать себе общедомовой территории по принципу «Почему им можно, а мне нельзя». А правление ТСЖ должно помочь с проведением общего собрания.

**Н. А. Мандрусова:** Уверена, что, окажись мы на месте Н. В. Сутыриной, каждый из нас поступил бы точно так же, чтобы защитить свою семью. Она не права по форме, но следует принять во внимание все обстоятельства и не требовать немедленного сноса забора, а провести общее собрание. А для других желающих это будет хорошим уроком, как не надо поступать.

**Э. А. Кочетков:** Обязательно нужно провести общее собрание и объяснить жителям, для чего было поставлено это ограждение. Н. В. Сутырина обещала облагородить огороженную территорию, поставить камеры видеонаблюдения – возможно, это позитивно скажется на благоустройстве всей дворовой территории. Не стоит рубить сплеча, лучше помочь жителю Н. В. Сутыриной решить её проблему. Тем более, что с этой проблемой сталкивается не только она.

**После прений вынесено предложение:** Н. В. Сутыриной при поддержке правления ТСЖ провести общее собрание собственников МКД по указанному вопросу с вынесением решения не позднее 01.08.2018 г.

**Голосовали «За» - 8 членов правления.**

**Решение принято единогласно.**

Председатель собрания

Н. И. Анисимова

Секретарь собрания

Г. П. Митькина