О парковках.

Из-за отсутствия парковочных мест во дворах многоквартирных домов жители вынуждены ставить машины на тротуары, газоны, детские площадки. Собственники просят управляющие организации оборудовать во дворах домов парковки. Узнайте, как действовать УО, если она решила взяться за организацию парковочных мест. Решение об организации парковки Владельцы автомобилей стараются парковаться как можно ближе к подъезду МКД. Это нередко вызывает недовольство других жителей дома, ведь автомобили создают им помехи: нет возможности свободно подойти к подъезду, по тротуару не пройти с коляской, поэтому они обращаются в управляющую организацию с просьбой решить вопрос. Управляющие организации не возражают против обустройства парковок во дворах многоквартирных домов, но на это нужны дополнительные средства, которые есть не всегда, да и работы по организации парковочных мест не входят в минимальный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД. Получается, что помочь управляющая организация может, но затраты на организацию парковки должны взять на себя собственники помещений в МКД. Решение об использовании земельного участка многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников помещений в таком доме. Земельный участок относится к общему имуществу, поэтому для его организации необходимо согласие ⅔ собственников помещений (ч. 2 ст. 44 ЖК РФ). На этом же собрании собственники могут определить размер средств, запланированных на организацию парковки. Основной проблемой при проведении такого собрания может стать несогласие жителей, у которых нет личных автомобилей. Они предпочтут организовать на земельном участке детскую площадку, клумбы или сквер. Поэтому при планировании благоустройства земельного участка обратите внимание собственников на то, что спроектированная и организованная по правилам парковка позволит убрать машины из под окон дома, с тротуаров и детских площадок. Если решение об организации парковки принято собственниками, остаётся разработать проект паркинга и согласовать его с администрацией, ГИБДД и пожарной инспекцией.

Изучите регламенты организации парковок. Расстояние от дома до парковки зависит от количества автомобилей, которые планируется на ней расположить: для 10 автомобилей – не менее 10 метров от МКД; для 11-50 автомобилей – не менее 15 метров; для 51-100 автомобилей – не менее 25 метров от дома. Непосредственно перед окнами жилых домов машины ставить нельзя – такие парковки не соответствуют санитарным нормам. Если парковка организована на придомовой территории, она не должна создавать препятствий для передвижения пешеходов и проезда автомобилей, в том числе – спецтранспорта. Ширина парковочного места должна составлять не менее 2,3 метра, а длина – не менее 5 метров. Кроме того, согласно СП 113.13330.2016, на парковке должны быть оборудованы места для инвалидов. Под такие места отводится 10 процентов от общего количества парковочных мест. Ширина машиноместа для инвалидов должна составлять 3,5 метра. Также такое место сопровождается специальной разметкой и знаками. При организации парковки предусмотрите удобные въезды и выезды: лучше, если они будут раздельными. Стоянка не должна создавать помех дорожному движению. Каждое место на парковке нужно выделить разметкой.

В первую очередь определите, кому принадлежит земельный участок, на котором планируется организовать парковку. Земельный участок, на котором находится МКД, должен быть поставлен на кадастровый учёт и относиться к придомовой территории МКД. Если эти условия не соблюдены, распоряжение земельным участком, установка на нём ограждений и шлагбаумов будет считаться самозахватом территории. Может выясниться, что земельный участок не принадлежит собственникам помещений в МКД на праве общей долевой собственности. Тогда, в первую очередь, придётся составить межевой план и оформить право собственности на земельный участок. Когда земельный участок под МКД оформлен, собственники помещений в таком доме вправе распоряжаться им на основании ч. 2 ст. 36 ЖК РФ. После того, как документы для организации парковки готовы, соберите с собственников денежные средства, которые были определены общим собранием на оборудование парковочных мест, наймите проектную организацию и строителей. В проекте парковки должны присутствовать: схема участка; план движения транспорта; тип дорожного покрытия; места въезда спецтранспорта; дорожная разметка. УО может следить за процессом обустройства парковки подрядными организациями, чтобы все выполняемые работы соответствовали требованиям и собственники остались довольны.

Нередко бывает так, что жильцы пытаются захватить парковочное место. В этом случае стоит напомнить им, что парковка входит в состав общего имущества МКД и ей вправе пользоваться все собственники, выделить себе отдельную долю нельзя. Бывает и обратная ситуация, когда общее собрание собственников пытается ограничить доступ на парковку отдельным собственникам, мотивируя это, например, долгами за коммунальные услуги или наличием у собственника нескольких машин.