

Ограничение доступа на придомовую территорию и право собственника без автомобиля на гостевую стоянку

1. Краткая постановка вопроса

Собственник помещения в многоквартирном доме, управляемом ТСЖ, не имеет личного автомобиля, но дважды в год принимает гостей (детей) на автомобилях на 1-2 недели. Действующим в доме «Положением о гостевой стоянке» ему отказано в возможности обеспечить въезд-выезд этих автомобилей на земельный участок, относящийся к общему имуществу собственников. Требуется установить: (1) вправе ли ТСЖ (правление, председатель) вводить такие ограничения без решения общего собрания собственников; (2) нарушает ли такой запрет права собственника на пользование общим имуществом и на приём гостей; (3) каковы способы и сроки оспаривания Положения (или утвердившего его решения). Ниже разбор ведётся по каждой версии отдельно, поскольку результат зависит от того, каким именно органом и в каком порядке принят спорный акт, а также от того, сформирован ли земельный участок как объект недвижимости.

2. Раздел I. Юридическая квалификация «Положения о гостевой стоянке»: три возможные версии

От квалификации акта зависит и орган, который был вправе его принять, и порядок оспаривания, и сроки.

Версия 1.1. Положение утверждено решением общего собрания собственников (ОСС), оформленным протоколом

Тогда это **решение собрания** в смысле главы 9.1 ГК РФ (ст. 181.1 ГК РФ: правила главы применяются к решениям собраний, если законом не установлено иное), а также решение, принимаемое по правилам ст. 44-48 ЖК РФ (ЖК РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ). Оно оспаривается по правилам ст. 46 ч. 6 ЖК РФ и ст. 181.4 ГК РФ, а при наличии пороков, указанных в ст. 181.5 ГК РФ, — является ничтожным.

Версия 1.2. Положение утверждено общим собранием членов ТСЖ (ОСЧ ТСЖ)

ОСЧ ТСЖ — орган управления юридического лица (ст. 144 ЖК РФ), а не орган управления многоквартирным домом в смысле ст. 44 ч. 1 ЖК РФ. Его решения распространяются на членов товарищества, но вопросы, отнесённые ЖК РФ к компетенции ОСС всех собственников, к его компетенции не относятся (ст. 145 ЖК РФ содержит закрытый перечень вопросов компетенции ОСЧ). Здесь возникает конкуренция позиций (см. раздел III).

Версия 1.3. Положение утверждено правлением или председателем правления ТСЖ

Правление руководит текущей деятельностью товарищества (ст. 147 ЖК РФ), председатель действует от имени товарищества без доверенности (ст. 149 ЖК РФ). Ни та, ни другая норма не дают права устанавливать режим использования общего имущества и ограничивать доступ собственников и их гостей на земельный участок. Такой акт: - не создаёт обязанностей для собственников, не являющихся членами ТСЖ (членство возникает в силу заявления, ст. 143 ЖК РФ; локальные акты товарищества не могут подменять решение ОСС по вопросам ст. 44 ЖК РФ); - при распространении правил главы 9.1 ГК РФ на решения коллегиальных органов управления (п. 1 ст. 181.1 ГК РФ) — ничтожен как **принятый по вопросу, не относящемуся к компетенции** данного органа (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ; п. 106–107 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25).

Практический вывод по разделу: прежде чем строить защиту, необходимо получить заверенную копию Положения и протокола, которым оно утверждено, а также ознакомиться с уставом ТСЖ (ст. 143, 145, 147, 149 ЖК РФ; ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ — размещение решений в ГИС ЖКХ; Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр — требования к оформлению протоколов). Если Положение утверждено правлением или председателем — требование о защите права можно заявлять напрямую (негаторный иск), не дожидаясь оспаривания.

3. Раздел II. Существует ли сам объект ограничения: сформирован ли земельный участок

Право ограничивать «пределы использования земельного участка» возникает у собственников только в отношении участка, который действительно входит в состав общего имущества:

- п. 4 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ — земельный участок с элементами озеленения и благоустройства относится к общему имуществу; границы и размер определяются по земельному законодательству;
- п. 2 ст. 287.6 ГК РФ (введена Федеральным законом от 21.12.2021 № 430-ФЗ) и ст. 290 ГК РФ — тот же подход в ГК РФ;
- п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491) — участок включается в состав общего имущества, если его границы определены на основании данных государственного кадастрового учёта;
- ч. 3, 4 ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ — порядок формирования участка под многоквартирным домом.

Версия 2.1 (участок сформирован и поставлен на кадастровый учёт).

Ограничение доступа возможно, но только решением ОСС, принятым квалифицированным большинством (раздел III).

Версия 2.2 (участок не сформирован). Земельный участок под домом объектом права общей долевой собственности не стал. Тогда: - решение ОСС о «пределах использования земельного участка» по п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ фактически не имеет объекта регулирования; - проезд и стоянка осуществляются по землям, государственная собственность на которые не разграничена, режим которых определяют органы местного самоуправления и правила землепользования и застройки (ст. 25, 26 Земельного кодекса РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ); - самовольная установка ограждающих устройств на таких землях образует состав ст. 7.1 КоАП РФ (самовольное занятие земельного участка).

Практический вывод: запросить выписку из ЕГРН на земельный участок (либо сведения о его отсутствии). Отсутствие сформированного участка — самостоятельное и сильное основание для признания любых ограничений доступа неправомерными.

4. Раздел III. Компетенция: кто вправе ввести ограничение доступа на придомовую территорию

Версия 3.1. Надлежащий орган — общее собрание собственников, большинство — 2/3 от общего числа голосов

- п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ прямо относит к компетенции ОСС «принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им»;
- ч. 1 ст. 46 ЖК РФ: решения по пунктам 1–3 ч. 2 ст. 44 принимаются **большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников** (то есть от всех собственников, а не от числа участвующих в собрании);
- ч. 4 ст. 36 ЖК РФ: объекты общего имущества могут быть переданы в пользование иным лицам по решению ОСС, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц;
- п. 1, 2, 4 ст. 259.3 ГК РФ (введена Федеральным законом от 24.07.2023 № 351-ФЗ): каждый собственник вправе владеть и пользоваться общим имуществом наряду с другими, если иной порядок не определён решением собственников; решение по вопросам владения, пользования и распоряжения общим имуществом принимается большинством голосов **всех** собственников, а передача пригодного для самостоятельного использования общего имущества во владение/пользование третьим лицам — не менее чем 2/3 голосов;
- кворум — не менее 50 % голосов от общего числа (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), голоса пропорциональны доле в общем имуществе (ч. 3 ст. 48 ЖК РФ, ст. 37 ЖК РФ).

Вывод: решение ОСС о введении гостевой стоянки и ограничении доступа, принятое с соблюдением кворума и требования о 2/3, само по себе законно; вопрос лишь в его содержании (раздел IV).

Версия 3.2. Правление/председатель ТСЖ не вправе вводить такие ограничения

Полномочия правления и председателя исчерпываются ст. 147, 149 ЖК РФ и уставом; установление режима использования общего имущества к ним не отнесено. Решение, принятое ими по вопросу компетенции ОСС, ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ) и во всяком случае не порождает обязанностей собственника, не являющегося членом ТСЖ.

Версия 3.3. ОСЧ ТСЖ: конкурирующие позиции

Позиция «А» (ОСЧ вправе). В доме, где создано ТСЖ, высшим органом управления является ОСЧ ТСЖ (ст. 144, 145 ЖК РФ), и если уставом вопросы благоустройства и организации стоянки отнесены к его компетенции, а решение не противоречит закону и не нарушает прав собственников, оно действует. Такая логика применима к вопросам внутреннего благоустройства (озеленение, размещение малых архитектурных форм, порядок содержания территории), не связанным с ограничением прав.

Позиция «Б» (ОСЧ не вправе). Вопросы п. 1-3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ отнесены к исключительной компетенции ОСС **всех** собственников; ОСЧ объединяет только членов товарищества, поэтому решение ОСЧ по этим вопросам: - принято по вопросу, не относящемуся к компетенции данного органа, — ничтожно (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ); - нарушает права собственников, не являющихся членами ТСЖ, которые в голосовании не участвовали и не могли участвовать (ст. 143 ЖК РФ).

Эта позиция применима, когда Положение ограничивает доступ на земельный участок (то есть реализует именно п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), а не регулирует чисто хозяйственные вопросы.

Практический вывод по разделу: если Положение утверждено ОСЧ ТСЖ или правлением — вероятность успешной защиты высока; если ОСС — спор переносится в плоскость содержания решения (раздел IV) и соблюдения процедуры (кворум, подсчёт голосов, оформление протокола, доведение решения до собственников — ч. 3 ст. 46 ЖК РФ, 10 дней).

5. Раздел IV. Нарушаются ли права собственника, не имеющего автомобиля

Позиция «А»: нарушения нет

1. Право пользования общим имуществом не является абсолютным: закон прямо допускает установление «иного порядка» пользования решением собственников (п. 1 ст. 259.3 ГК РФ; п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).
2. Собственник без автомобиля не лишён пользования земельным участком: он пользуется им для прохода, отдыха, доступа к элементам озеленения и благоустройства (ст. 36 ЖК РФ, ст. 290 ГК РФ). Отсутствие у него автомобиля — следствие его собственного выбора, а не результата решения собрания.

3. Стоянка по своему функциональному назначению предназначена для размещения транспортных средств; собственник, не имеющий транспортного средства, не может использовать её по назначению и вне зависимости от решения собрания.
4. Право принимать гостей не равнозначно праву требовать беспрепятственного въезда и длительной (1–2 недели) стоянки на придомовой территории: приём гостей возможен и при парковке за пределами участка. Ограничение доступа на участок не препятствует доступу в жилое помещение.
5. Позиция подкрепляется ст. 10 ГК РФ (недопустимость злоупотребления правом), если единственная цель обращения — заблокировать обустройство территории, которым пользуются другие собственники.

Когда применяется: Положение утверждено ОСС с соблюдением кворума и 2/3; в нём предусмотрен механизм гостевого доступа (разовые пропуска, список гостей, временные интервалы), а собственник требует не «права на гостя», а особого режима (две недели круглосуточной парковки); имеется реальная альтернатива для размещения автомобиля гостей.

Позиция «Б»: права нарушаются

1. Ограничение, введённое решением ОСС, не может приводить к **лишению** отдельного собственника возможности пользоваться общим имуществом: п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ говорит об «ограничении пользования», а не об исключении из пользования; ст. 209, 247, 290 ГК РФ и ст. 36 ЖК РФ предполагают равенство правособственников, доли которых в общем имуществе пропорциональны площадям помещений (ст. 37 ЖК РФ).
2. Критерий, заложенный в Положение, — **наличие у собственника собственного автомобиля** — не связан с целью регулирования (упорядочение размещения гостевого транспорта). Надлежащим критерием является факт приезда гостя, а не имущественное положение приглашающей стороны. Несвязанность средства и цели, а также неравное положение собственников при равных долях свидетельствуют о несоразмерности ограничения (ст. 1, 10 ГК РФ).
3. Если Положение фактически закрепляет места (или приоритет) за собственниками, имеющими автомобили, это — пользование частью общего имущества отдельными сособственниками, что требует соглашения всех участников, а при недостижении — установления порядка судом, с возможной компенсацией остальным (п. 1 и 2 ст. 247 ГК РФ).
4. Если Положение предоставляет гостевые места неограниченному кругу лиц (в том числе фактически — третьим лицам), требуется решение, принятое не менее 2/3 голосов (п. 4 ст. 259.3 ГК РФ; ч. 4 ст. 36 ЖК РФ), и соблюдение

условия о ненарушении прав и законных интересов граждан и юридических лиц.

5. Право принимать у себя гостей производно от права собственности на жилое помещение и права пользования им для проживания (ст. 209, 288 ГК РФ; ст. 30 ЖК РФ) и опирается на конституционные гарантии неприкосновенности жилища и свободы передвижения (ст. 25, 27 Конституции РФ; ст. 3 ЖК РФ; ст. 150 ГК РФ — нематериальные блага, включая право свободного передвижения). Полный запрет на въезд транспорта гостей, не имеющий объективно обоснованной альтернативы, ограничивает это право непропорционально.

Когда применяется: Положение утверждено ненадлежащим органом; в нём отсутствует механизм гостевого доступа для собственников без автомобиля; места фактически распределены между владельцами автомобилей; отсутствует реальная альтернатива парковки (например, гости с малолетними детьми, маломобильные лица, отсутствие nearby парковок).

Позиция «В»: нарушение не в запрете, а в отсутствии механизма

Если Положение ограничивает **длительность** гостевой стоянки (типично — несколько часов), требование о двухнедельном размещении автомобиля гостей действительно выходит за рамки «гостевого» режима, и в этой части нарушение прав неочевидно. Но если Положение вообще не предусматривает порядка доступа гостей для собственников без автомобиля (при том, что для владельцев автомобилей такой порядок есть), порок лежит в содержании акта: он не обеспечивает равный доступ к общему имуществу. Средство защиты здесь — не оспаривание «в целом», а требование о приведении Положения в соответствие с законом либо об установлении порядка пользования судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ).

Итоговый критерий разграничения позиций

Обстоятельство	Склоняет к позиции
Положение утверждено правлением/председателем или ОСЧ ТСЖ	«Б» (нарушение)
Участок не сформирован	«Б» (нарушение)
В Положении есть гостевые пропуска для всех собственников	«А» (нет нарушения)
Дифференциация по признаку «есть/нет автомобиля»	«Б» (нарушение)

Обстоятельство	Склоняет к позиции
Есть реальная альтернатива парковке вне участка	«А»
Гости маломобильные / с малолетними детьми, альтернативы нет	«Б»
Требование — 2 недели круглосуточной парковки при лимите «гостевых часов»	«В» (спор только о порядке)

6. Раздел V. Способы и сроки защиты

5.1. Оспаривание решения ОСС (если Положение утверждено собранием)

- **Оспоримое решение** — ст. 46 ч. 6 ЖК РФ: собственник вправе обратиться в суд, если он не принимал участия в собрании или голосовал против и если решением нарушены его права и законные интересы. Срок — **шесть месяцев** со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении. Аналогичный срок — п. 5 ст. 181.4 ГК РФ. Начало течения срока связано с соблюдением процедуры доведения решения до собственников (ч. 3 ст. 46 ЖК РФ — 10 дней; ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ — размещение в ГИС ЖКХ); при несоблюдении срок исчисляется с момента фактического ознакомления (ст. 200 ГК РФ).
- **Ничтожное решение** — ст. 181.5 ГК РФ: принято по вопросу, не включённому в повестку; при отсутствии кворума; по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания; противоречащее основам правопорядка. Ничтожность не требует отдельного признания, но может быть констатирована судом; к такому требованию применяется общий срок исковой давности (ст. 196 ГК РФ), а не шестимесячный (п. 106–107, 111 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Внутренняя редакционная оговорка: по вопросу о применимом к ничтожным решениям сроке в практике встречаются расхождения, позицию следует уточнять по актуальной судебной практике в СПС.

5.2. Негаторный иск (универсальный способ, в том числе если Положение принято ненадлежащим органом)

- ст. 304, 305 ГК РФ — требование об устранении всяких нарушений права, не соединённых с лишением владения (не чинить препятствий в пользовании земельным участком, обеспечить доступ, демонтировать ограждающее устройство);

- п. 45, 46 Постановления Пленума ВС РФ и ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 — разъяснения по применению ст. 304, 305 ГК РФ;
- п. 1 ст. 208 ГК РФ — исковая давность на негативный иск не распространяется, что позволяет заявлять его и при пропуске шестимесячного срока по ст. 46 ч. 6 ЖК РФ.

5.3. Спор о порядке пользования общим имуществом

- п. 1 ст. 247 ГК РФ — при недостижении согласия порядок владения и пользования общим имуществом устанавливается судом (требование об определении порядка пользования, в том числе о предоставлении собственнику возможности размещать транспортные средства гостей);
- п. 2 ст. 247 ГК РФ — при невозможности предоставления части общего имущества, соразмерной доле, — требование о компенсации.

5.4. Административные каналы

- государственный жилищный надзор — ст. 20 ЖК РФ (обращение в орган ГЖИ; порядок рассмотрения обращений — Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ);
- прокуратура — ст. 10, 21, 26 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»;
- при установке ограждающих устройств на несформированном участке — орган местного самоуправления и Росреестр (ст. 7.1 КоАП РФ).

5.5. Инициирование изменения Положения

- ч. 1, 2 ст. 45 ЖК РФ — любой собственник вправе инициировать ОСС, в том числе по вопросу внесения изменений в Положение (гостевые пропуска, разовые разрешения, лимит времени, порядок согласования);
- п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ — решение принимается 2/3 голосов от общего числа собственников.

5.6. Процессуальные параметры

- подсудность — районный суд (ст. 23, 24 ГПК РФ), по месту нахождения имущества при заявлении требований о правах на недвижимое имущество (ст. 30 ГПК РФ);
- государственная пошлина по требованию неимущественного характера — пп. 3 п. 1 ст. 333.19 НК РФ (в редакции Федерального закона от 08.08.2024 № 259-ФЗ);
- срок рассмотрения — ст. 154 ГПК РФ;

- ответчик: ТСЖ (как лицо, фактически чинящее препятствия) и/или собственники, по инициативе которых принято решение.

7. Раздел VI. Доказательства и алгоритм действий

1. Запросить у ТСЖ заверенные копии: Положения, протокола (с приложениями — реестр голосовавших, бюллетени), устава, сведений о членстве в ТСЖ.
2. Получить выписку из ЕГРН на земельный участок; при отсутствии сведений — уточнить в органе местного самоуправления статус территории.
3. Проверить: кворум (ч. 3 ст. 45 ЖК РФ), наличие 2/3 от **общего числа** голосов (ч. 1 ст. 46 ЖК РФ, п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ), включение вопроса в повестку (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ), соблюдение формы протокола (Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр), доведение решения (ч. 3, 1.1 ст. 46 ЖК РФ).
4. Зафиксировать факт воспрепятствования: письменное заявление в ТСЖ о пропуске гостей с датами и номерами автомобилей, отметка о вручении, ответ (или его отсутствие), акт свидетелей, видеозапись, переписка.
5. Направить претензию с требованием привести Положение в соответствие с законом либо предоставить гостевой доступ; установить разумный срок ответа.
6. При отсутствии реакции — иск (негаторный, об оспаривании решения, об определении порядка пользования) и/или жалоба в ГЖИ, прокуратуру.
7. Параллельно — инициировать ОСС об изменении Положения (проще и дешевле суда).

8. Практические выводы по каждой версии

Версия	Квалификация	Перспектива защиты	Основное средство
Положение утверждено правлением/ председателем	Акт органа, не имеющего компетенции	Высокая	Негаторный иск (ст. 304 ГК РФ); при необходимости — констатация ничтожности (п. 3 ст. 181.5 ГК РФ)
		Средне-высокая (особенно если	Иск об оспаривании +

Версия	Квалификация	Перспектива защиты	Основное средство
Утверждено ОСЧ ТСЖ	Спорная компетенция	собственник не член ТСЖ)	негаторный иск; довод — п. 2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, п. 3 ст. 181.5 ГК РФ
Утверждено ОСС, 2/3 соблюдены, гостевой механизм есть	Законно	Низкая в части «дискриминации», высокая в части продления/изменения порядка	Изменение Положения через ОСС; спор о порядке пользования (п. 1 ст. 247 ГК РФ)
Утверждено ОСС, но дискриминация по признаку «есть/нет автомобиля», нет гостевого доступа	Порок содержания	Средне-высокая	Оспаривание решения (ст. 46 ч. 6 ЖК РФ; 6 мес.) + негаторный иск; параллельно — ОСС
Участок не сформирован	Нет объекта общего имущества	Высокая	Негаторный иск; жалоба в ОМСУ/ Росреестр (ст. 7.1 КоАП РФ)

Ключевой содержательный вывод. Само по себе введение гостевой стоянки и ограничение доступа на земельный участок законно только при наличии решения ОСС, принятого не менее 2/3 голосов от общего числа собственников (п. 2 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ; п. 4 ст. 259.3 ГК РФ). Однако такое решение не может строиться на критерии наличия у собственника личного автомобиля: это не связано с целью регулирования, ставит собственников с равными долями в неравное положение и фактически исключает часть собственников из пользования общим имуществом, что противоречит ст. 209, 247, 290, п. 1 ст. 259.3 ГК РФ и ст. 36, 37 ЖК РФ. При этом требование о двухнедельном размещении автомобилей гостей выходит за рамки обычного гостевого режима — в этой части разумно добиваться не «отмены» Положения, а включения в него механизма разовых/временных разрешений и, при необходимости, — установления порядка пользования судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Если же Положение принято правлением, председателем или ОСЧ ТСЖ, оно не порождает обязанностей собственника и может быть преодолено негаторным иском без соблюдения шестимесячного срока, установленного ст. 46 ч. 6 ЖК РФ.

9. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Конституция Российской Федерации — ст. 25, 27.
2. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ — ст. 1, 10, 12, 150, 196, 200, 208, 209, 247, 253, 288, 290, 304, 305, 181.1, 181.3, 181.4, 181.5, 259.3, 287.6.
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ — ст. 3, 20, 30, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 48, 135, 137, 138, 143, 144, 145, 147, 149, 152.
4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 № 136-ФЗ — ст. 25, 26.
5. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ — ст. 23, 24, 30, 154.
6. Налоговый кодекс РФ (часть вторая) от 05.08.2000 № 117-ФЗ — пп. 3 п. 1 ст. 333.19.
7. Кодекс РФ об административных правонарушениях — ст. 7.1.
8. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» — ст. 16 (ч. 3, 4).
9. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» — ст. 34, 63 (требования к проездам для пожарной техники).
10. Федеральный закон от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации» — ст. 10, 21, 26.
11. Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
12. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ; Федеральный закон от 24.07.2023 № 351-ФЗ; Федеральный закон от 08.08.2024 № 259-ФЗ (изменения, учтённые в тексте).
13. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...» — п. 2.
14. Постановление Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479 «Об утверждении Правил противопожарного режима в Российской Федерации».
15. Приказ Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах...».

Акты судебного толкования

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» — п. 103–112 (недействительность решений собраний, ничтожность, сроки).

-
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 45, 46 (негаторный иск).

Внутренняя редакционная оговорка: конкретные номера дел судов общей юрисдикции по спорам о шлагбаумах и ограничении доступа на придомовую территорию в настоящем разборе не приводятся; при подготовке публикации ссылки на актуальную кассационную практику следует проверить в СПС («КонсультантПлюс», «Гарант») по ключевым словам «ограничение доступа», «земельный участок», «общее имущество», «статья 44 ЖК РФ».

