

Правила благоустройства придомовых территорий

Придомовой территорией называют участок земли, который находится под и возле многоквартирного дома, а также включает в себя всю имеющуюся на нем инфраструктуру. У данного участка имеются свои четко установленные границы, которые являются общедомовой собственностью.

Упоминание об этом факте можно обнаружить в техническом паспорте на постройку, выданном в БТИ. Кроме того, данная норма нашла свое отражение в Приказе №59 от 26.08.1998, в котором говорится о размерах земельных участков. Что такое благоустройство придомовой территории многоквартирного дома? Изначально благоустроенный участок, сразу после сдачи дома – заслуга застройщика. Но такие услуги сразу после сдачи дома – редкое исключение. Благоустройство придомовой территории многоквартирного дома — это проведение различных мероприятий, которые имеют целью улучшить санитарные и экологические условия вокруг дома. Кроме того, благоустройство двора многоквартирного дома преследует цель привести состояние земли и расположенных на ней объектов в эстетически приятный вид.

1. Правила благоустройства придомовой территории многоквартирного дома.

Основные принципы работ по озеленению.

- Работы можно выполнять только после того, как проведется очистка территории от мусорных и строительных отходов.

- Вырубка деревьев, уже имеющих на территории запрещена, если нет соответствующего разрешения.

- При подборе видов деревьев для посадки, не рекомендуется высаживать женские виды шелковицы, тополя и других насаждений, способствующих засорению территории и воздуха.

- Плановое проведение комплексных работ по устранению и предупреждению появления вредителей на насаждениях.

Кто отвечает, и кто должен заниматься благоустройством двора жилого дома?

Многих собственников волнует вопрос, кто отвечает за благоустройство придомовой территории? К кому предъявлять претензии, если действительность совсем не соответствует желаемому. Кто должен заниматься благоустройством придомовой территории? Проверьте договор на передачу многоквартирного дома от застройщика к жильцам или управляющей организации. Если в пунктах данного документа содержится основание, позволяющее требовать от застройщика работ по обустройству придомовой территории – не принимайте акт передачи до момента, пока соответствующие работы не будут проведены. Если в договоре с застройщиком ничего не сказано об участке, тогда бремя по обустройству дворовой территории многоквартирного дома ложится на плечи жильцов и управляющей организации. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны отчислять денежные средства на нужды обустройства придомовой территории многоквартирного дома, а выбранная организация по содержанию и управлению домом должна осуществлять на эти средства соответствующие работы. Должен ли застройщик благоустраивать придомовую территорию? Застройщик обязан осуществлять работы по обустройству двора многоквартирного дома, только в случае, если подобное действие оговорено договором купли-продажи недвижимости и акте передачи дома. Если же подобных условий нет, то, к сожалению, собственники не могут требовать завершения работ по благоустройству многоквартирных дворов.

Правила благоустройства двора жилого многоэтажного дома:

1. Необходимость установки контейнеров для отходов.
2. Необходимость вывоза мусора и снега, а также отвод вод.
3. Возведение, ремонт зон для отдыха и детских площадок.
4. Покраска и надлежащее содержание ограждений и скамеек.

5. Уборка мест общего пользования.
6. Озеленение территории.
7. Производство работ по обеспечению безопасности проживания.

Элементы благоустройства

К элементам благоустройства придомовой территории относятся: - озеленение (крышное, вертикальное, придомовое); - покрытия поверхностей (твердое, мягкое, газонное, комбинированное); - элементы сопряжения поверхностей (ступени, пандусы, лестницы, бортовые камни); - ограждения; - малые архитектурные формы; - водные устройства; - мебель; - коммунально-бытовое инженерное оборудование для улиц; - техническое оборудование; - игровое оборудование; - спортивное оборудование; - осветительное оборудование (архитектурное, функциональное, световая информация, освещение зон, источники подачи света); - некапитальные сооружения; - нестационарные сооружения; - площадки (детские, для отдыха, спортивные, для мусороприемников, для прогулок с животными, автостоянки, пешеходные сообщения, транспортные проезды).

Все эти элементы, в соответствии с Приказом Министерства регионального развития нашей страны от декабря 2011 года под номером 613 относятся к основным в вопросах благоустройства территории.

Как запросить благоустройство? Если вы хотите, чтобы были проведены работы по благоустройству территории многоквартирного жилого дома, вы можете собрать собрание собственников квартир, где поднимете данный вопрос. Если большинство поддерживают вас, то вы можете обратиться в свою управляющую организацию или местную администрацию.

Как написать и подать заявление? Необходимо написать заявление и встать в очередь на предоставление помощи по озеленению и благоустройству. Для этого вы должны получить образец заявления в администрации, а также приложить всю техническую документацию, касающуюся состояния дома и придомовой территории. Заявление пишется от имени жильцов с проставлением соответствующих подписей. Документ должен быть составлен на чистом белом листе преимущественно на компьютере. Если же вы обращаетесь в свою управляющую организацию, то заявление может быть составлено от имени собственников, но уже в произвольной форме. Образец заявления на благоустройство придомовой территории. Не упустите возможность усовершенствовать место, где вы проживаете. Используйте все возможные ресурсы для того, чтобы ваш дом был приятен жильцам не только внутри, но и снаружи.

2. Правила благоустройства придомовой территории частного дома.

В законодательстве отсутствуют упоминания о придомовой территории частного дома. Под данным словосочетанием обычно понимается земля, относящаяся к определенному частному строению и используемая владельцем при обслуживании и ведении своего дома. При этом земля должна принадлежать гражданину на правах аренды, собственности или бессрочного пользования. Обозначить участок можно при помощи установки забора, складирования дров и т.п. Огороженный придомовой участок – это собственность владельца дома, а территория за забором – муниципальная земля.

В составе нормативно-правовых документов, регулирующих данную тему можно выделить: Конституцию РФ, закон «О государственном кадастре недвижимости», Гражданский кодекс, СНиП, распространяющийся на малоэтажное строительство, Земельный кодекс, технический паспорт, план земельного участка.

Придомовая территория частного дома – это земля, прилегающая к строению.

Документом, свидетельствующим о принадлежности, является свидетельство о праве или договор аренды. Неотъемлемым признаком считается разграничение прилегающей земли с соседскими участками или муниципальным имуществом. На сколько метров может простираться данная территория? Достаточно часто возникает необходимость определения размера зоны, соприкасающейся с частным строением.

Придомовая территория не имеет конкретных норм. Средняя величина зоны, прилегающей к многоквартирному дому, варьируется от 3 до 6 метров. Значение не является предельным, так как на него могут влиять разнообразные факторы: план земельного участка, число владельцев, количество парковочных мест и т.д.

При обозначении зоны обязательно должны учитываться следующие важные моменты: расстояние для пожарного подъезда; градостроительный стандарт, действующий в отдельно взятом районе.

Ответственные за состояние (для придомового пространства частного дома не предусмотрено ни одного стандарта или нормы):

Каждый регион вправе установить свои требования. Среднее значение прилегающей к домовладению территории колеблется от 1,5 до 2 метров от ограждения.

Муниципальная власть может возложить на владельца (или арендатора) следующие **обязанности:**

- регулярную, в том числе сезонную уборку (листва, снег и т.д.);
- сохранность коммуникаций, расположенных под землей;
- предоставление доступа аварийным службам – пожарникам, работникам скорой помощи, сотрудникам водоканала и т.д.

Использовать придомовую территорию можно по-разному. Кто-то захочет организовать красивую клумбу, кому-то требуется въезд для транспорта, а у кого-то дети давно мечтают о собственных качелях.

Муниципальная власть запрещает:

- устанавливать на придомовой территории ограждения, знаки и столбики без соответствующих разрешений;
- разжигать костры;
- складировать использованные строительные материалы и прочий мусор.

Межевание необходимо для разграничения земельных участков с последующим юридическим оформлением.

Данная процедура проводится в следующих ситуациях:

- местная власть планирует выкупить участок и оформить право собственности;
- земля будет сдаваться в аренду;
- соседи не могут договориться мирно.

При межевании последовательно выполняются следующие действия:

- получение согласия от каждого заинтересованного владельца. Чтобы в дальнейшем никто из соседей не смог отказаться от первоначального мнения, лучше сразу оформить соглашение в письменном виде;
- проведение собрания, о котором каждый собственник должен быть уведомлен не менее чем за 30 дней;
- выезд специалиста.

Правила использования и содержания.

Наличие собственного дома и земельного участка напрямую связано с содержанием имущества в надлежащем состоянии, в том числе и придомовой территории.

Уборка

Уборку придомовой территории многоквартирных домов обычно осуществляет управляющая компания или ТСЖ. Владелец частного дома должен делать это самостоятельно. Можно оформить договор со службой по сбору и вывозу мусора.

Озеленение

Собственник строения в частном секторе должен понимать, что благоустройство участка – это важная составляющая содержания имущества. Уход за придомовой территорией предполагает выполнение следующих видов работ: уборка мусора; покос сухой растительности; корчевание кустарников и деревьев; срез сухих веток; удобрение почвы; организация клумбы, газона и живой изгороди; высадка молодых деревьев; установка зоны отдыха, беседки и т.д. Наиболее важный пункт благоустройства

придомового участка – это озеленение. Высаживание деревьев и кустарников ведет не только к улучшению эстетических характеристик земли, но и к улучшению ее свойств, укреплению грунта, защите дома от погодных явлений. Озеленение обычно проводится при помощи декоративных и культурных растений. Высадку следует осуществлять с учетом устойчивости к морозам, светолюбивости, способности длительное время существовать без воды и т.д.

Освещение и водоснабжение

Проведение коммуникационных систем через прилегающую к дому территорию – один из самых важных пунктов благоустройства объекта недвижимости. Водоснабжение – основная система. О возможных аварийных ситуациях следует позаботиться до установки ограждающих конструкций и высадки деревьев и кустарников. Не менее важным аспектом является освещение. Обыденная жизнь современного гражданина не представляется возможной без электрической энергии. Свет требуется не только в жилом строении, на придомовой территории также следует разместить несколько осветительных приборов.

Благоустройство

Среди основных направлений благоустройства придомового участка можно выделить следующие виды работ:

- высадку зеленых насаждений;
- уборку участка и организацию вывоза скопившегося мусора;
- обустройство арок, живых изгородей, беседок и др. мест отдыха;
- ведение огорода;
- организацию парковочного места для личного транспорта.

Перечень нельзя назвать исчерпывающим, так как он зависит от прав гражданина на участок (собственность или аренда) и нормативов, принятых в отдельно взятом регионе.

Владение частным домом может принести немало проблем, особенно если недостаточно хорошо разбираться в азах федерального и регионального законодательства. Мы поговорим о наиболее «популярных» для владельцев частных домов штрафах, с которым может столкнуться практически каждый гражданин:

- «Захламление прилегающей территории» - можно понести ответственность за складирование строительных материалов (песка, досок, отсева и т.д.) возле частного дома. При этом могут наказать как хранение материалов за пределами прилегающей к дому территории, так и на своей территории – зависит от регионального законодательства (штрафы варьируются от 500 до 2500 рублей);

- «Сжигание мусора на своем участке» - часто владелец частного дома уверен, что «его двор – его крепость». А значит можно делать все что угодно, например — жечь мусор на огороде или во дворе. Увы, подобное мнение имеет право на жизнь до тех пор, пока ваши действия на нарушают права и интересы соседей. Сжигать мусор у себя на участке незаконно по следующим нормам законодательства:

1. Ст. 18 ФЗ «Об охране атмосферного воздуха», запрещающая сжигание мусора и иное его обезвреживание на территории населённых пунктов без согласования с органами власти. Наказывается по ст. 8.21 КоАП РФ штрафом от 2 до 2.5 тыс. рублей.

2. Правила противопожарного режима (утверждены Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 N 390), запрещающие сжигать мусор на территории населенных пунктов, кроме как в местах, установленных органами власти. Наказание наступает по ст. 8.32 КоАП РФ со штрафом от 1 до 1.5 рублей.

При этом среагировать на сжигание мусора могут как компетентные органы, так и соседи, которые вызовут участкового или пожарный надзор.

- «Благоустройство придомовой территории» - жители частного дома обязаны содержать придомовую территорию в порядке и регулярно проводить ее благоустройств. Непонимание возникает из-за статуса этой территории:

1. Гражданин в курсе, что придомовая территория принадлежит муниципалитету.

2. Гражданин полагает, что он не обязан ничего не ней делать.

Увы, это не так. Практически во всех локальных актах по благоустройству прописана обязанность собственника здания следить за придомовой территорией. В противном случае административная комиссия сперва выносит предписание со сроком устранения недостатков, а затем накладывает штраф. Размеры штрафов зависят от региона и в среднем варьируются от 500 до 2000 рублей.