

# Требования к придомовым земельным участкам.

## К благоустройству придомовой территории

### Требования к содержанию территорий вокруг жилого многоквартирного дома:

- деревья высокого типа допускается высаживать в 5 метрах и дальше, от жилого дома;
- кустарники должны быть высажены в 1,5 метрах от края дома, их ветви не должны задевать окна первого этажа;
- территория должна иметь разграничение по зонам отдыха, детским площадкам, зонам для посадки растений, парковочным местам и пр.;
- дороги для пешеходов и подъездов должны быть заасфальтированы.
- Уборка территории должна проводиться ежедневно. Летнее время года подразумевает полив, а зимнее – уборку территории от снега. В темное время суток площадки должны освещаться.

# Законодательство

В правовом смысле под придомовой территорией понимается определенная площадь земельного участка, на котором расположен сам многоквартирный дом, а также иные вспомогательные сооружения для эксплуатации дома и создания благоприятных условий проживания жильцов.

**Границы придомовой территории закрепляются правоустанавливающими документами застройщика. Они оформляются на стадии получения разрешения на строительство, а также при сдаче дома в эксплуатацию. Все основные характеристики земельного надела обязательно фиксируются в кадастровом паспорте участка, а также в Единой базе кадастрового учета.**

## **Основные принципы домостроения многоквартирных зданий заложены в таких нормативно правовых актах, как:**

- Жилищный кодекс, на основании которого оформляется непосредственная принадлежность жилого здания и территории под ним.
- Земельный кодекс формулирует общие понятия владения и пользования земельными наделами.
- Постановления Правительства, дающие подробные разъяснения о правилах пользования общим имуществом многоквартирного дома, а также прилегающей землей.
- Постановление Госстроя, который устанавливает порядок управления домом и участком.
- Приказ Минземстроя, в котором содержатся основные нормы по организации строительства и содержанию придомовой территории.

При возникновении сомнений или при необходимости проверки на соответствие прилегающей территории к дому установленным требованиям жильцы дома должны пользоваться данными законодательными актами.

# Благоустройство дворовых территорий



2014 год

- комплексное благоустройство 16 дворовых территорий
- ремонт дворовых территорий многоквартирных домов и проездов к ним – 129 объектов



Придомовая территория разбита на определенное количество равных долей в соответствии с количеством квартир. То есть каждый собственник жилья имеет равную со всеми долю на земельном наделе рядом с домом. Поэтому обязанность следить за соответствием этой территории установленным нормам возложена на всех собственников жилья в равной пропорции.

# Размеры территории

Изначально для сравнения соответствия установленным нормам важно определить площадь придомовой территории, которая относится к конкретному дому. Ведь зачастую все дома строятся в относительной близости друг от друга, и бывает достаточно сложно определить, где заканчивается одна территория и начинается другая. Есть определенный норматив, по которому рассчитывается минимальная обязательная площадь участка. Для ее расчета нужно необходимо знать 2 показателя:

- коэффициент доли земли на единицу квадратного метра жилья;
- суммарную площадь помещений, относящихся к дому.

# ПОМНИ

Коэффициент зависит от этажности дома, года возведения постройки и рассчитывается при вводе здания в эксплуатацию. Данный коэффициент будет учитываться при расчете нормативов на каждый год. Это минимальная площадь, которую должен содержать каждый дом.

# Требования

Но несмотря на то, что нет конкретной нормы для придомовой территории, есть требования, которые определяют обязательность наличия следующих объектов:

1. игровая площадка для детей;
2. газоны и клумбы;
3. определенное место для сбора и вывоза мусора;
4. место для парковки автомобилей;
5. тротуары;
6. места отдыха с установленными скамейками.



На основании свода правил, который содержит перечень обязательного имущества многоквартирных зданий, придомовой участок должен содержать следующие объекты:

- Непосредственно должен быть оформлен в собственность или долгосрочную аренду сам участок земли, на котором возведен дом.
- Должны присутствовать элементы благоустройства, перечислены выше. К ним относятся газоны, детские площадки и прочее.
- Трансформаторные подстанции, необходимые для обеспечения здания электричеством.
- Пожарные проезды обязательно должны соответствовать нормам пожарной безопасности.

По ним должен быть обеспечен круглосуточный доступ для пожарных машин. Объекты, организующие подачу тепла в дом и каждую квартиру. Прочие коммунальные объекты, необходимые для создания нормальных условий проживания граждан.

# Оформление земли

Законодательством установлены 2 основных варианта оформления земли под домом в свою собственность. И зависят они от года, когда дом был введен в эксплуатацию. Жителям домов, построенных до 2005 года, рекомендуется выделить свою долю участка и поставить ее на государственный учет. Это необходимо сделать, если участок не был сформирован изначально при получении квартиры гражданином. Вторым вариантом используется после вступления в силу нового Жилищного законодательства в 2005 году.

На основании него вся земля разбита на равные доли, и все собственники являются общедолевыми ее владельцами. Соответственно, оформление земли было осуществлено еще застройщиком при вводе здания в эксплуатацию. И при подписании договора о переходе прав собственности на квартиру переходит право долевого владения на участок земли, расположенный под возведенным домом.

# Управление

После того как дом сдан в эксплуатацию и в него заселились жильцы, обязанность по соблюдению норм придомовой территории и ее содержанию переходит на собственников квартир. Для организации управления всем общедолевым имуществом возможно 3 основных варианта:

- общим собранием самих владельцев;
- с помощью организации ТСЖ;
- с помощью передачи данных полномочий управляющей компании или ТСН.

## **К основным обязанностям по благоустройству можно отнести следующее:**

- Строительство, ремонт и контроль над хорошим состоянием детских площадок, а также прочих объектов благоустройства.
- Уборка мусора на закрепленном за домом участке.
- Капитальный и текущий ремонт всего общедомового имущества.
- Уборка снега с пешеходной зоны и проезжей части, а также посыпание специальными средствами для борьбы со льдом.
- Очистка крыш от сосулек и возможного схода снега и льда с крыш.  
Организация посева клумб и прочих зеленых насаждений.
- Установка определенных ограждений, запрещающих несанкционированную парковку автомобилей, выгул собак в неположенном месте, и в качестве других целей.

Законодательством разрешены следующие виды временных ограждений, которые можно законно разместить на придомовой территории:

1. Временный забор, он может быть установлен только на определенный период для проведения конкретных работ.
2. Живой забор, под ним понимаются ограждения из природных объектов, таких как кустарники, клумбы.
3. Целевой забор отделяет определенные зоны, такие как территория мусорных баков, детская площадка.
4. Шлагбаум создан с целью препятствия для посторонних автомобилей.
5. Декорированный забор имеет только эстетическое значение и особой нагрузки и функции не имеет.

- При организации дополнительных объектов на территории обязательно получение согласование БТИ перед тем, как начнутся работы по строительству данного объекта.