

• КАК ОБУСТРОИТЬ СВОЙ ДВОР? •

Советы и рекомендации собственникам жилья



- Каждый хочет иметь благоустроенный двор •



Собственникам жилья в многоквартирном доме принадлежат не только их квартиры, но и общее имущество дома, а в него входит и придомовая территория. Соответственно, они сами могут решать, как распорядиться этой полезной площадью.

- Для обустройства двора с перепланировкой придомовой территории необходимо решение общего собрания •

Уже на этом этапе можно и нужно обратиться за помощью в свою управляющую компанию или ТСЖ.



Часто бывает так: собственники собрались, поговорили, но ничего не решили, или еще хуже, разругались! Чтобы попусту не собирать всех жильцов, инициативной группе желательно предварительно проработать вопрос обустройства двора.



Не забудьте, перед тем, как браться за дело, тщательно изучить Жилищный Кодекс РФ (статьи 36-48).

1

Устанавливаем, где расположены границы земельного участка под домом



Важно не допускать самозахвата чужой или общественной собственности!

Можно свериться с публичной кадастровой картой Росреестра maps.rosreestr.ru/PortalOnline/ или, для большей точности, пригласить геодезиста, чтобы обозначить границы придомовой территории на местности, предварительно запросив кадастровый паспорт в управлении Росреестра.

2

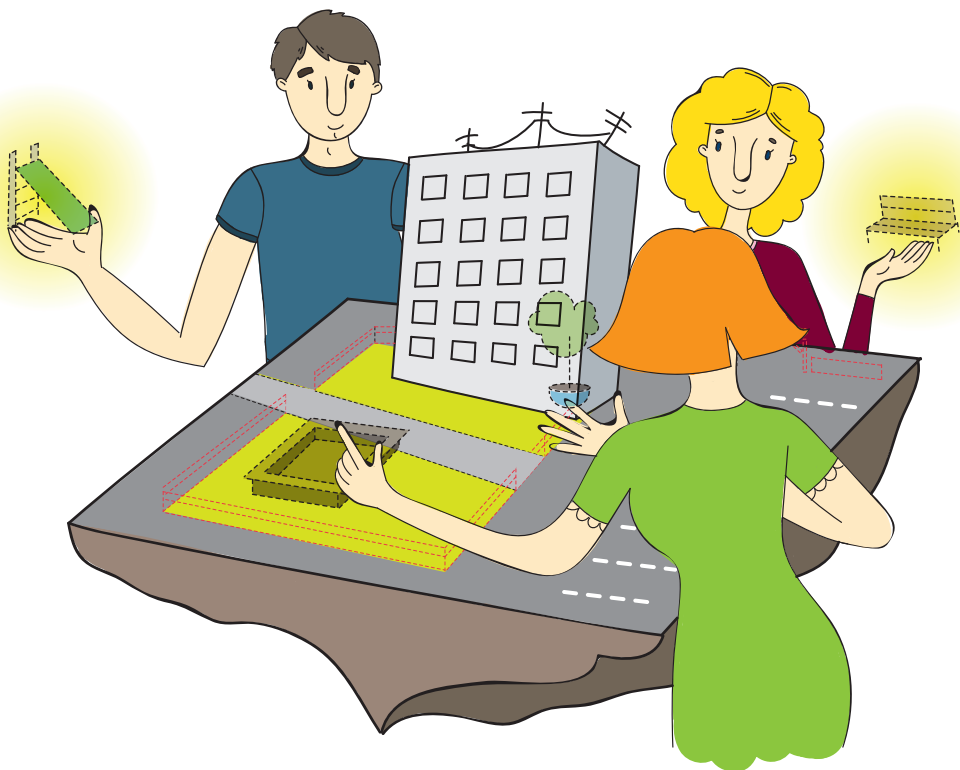
По возможности получаем подоснову участка в управляющей компании, администрации своего района или в Главархитектуре Администрации г. Екатеринбурга.



Подоснова – схема участка в масштабе 1:500 с геодезическими и геологическими данными о площадке, с нанесёнными строениями и инженерными коммуникациями.

3

Предварительно размечаем желаемую планировку двора, обозначаем границы между разными зонами



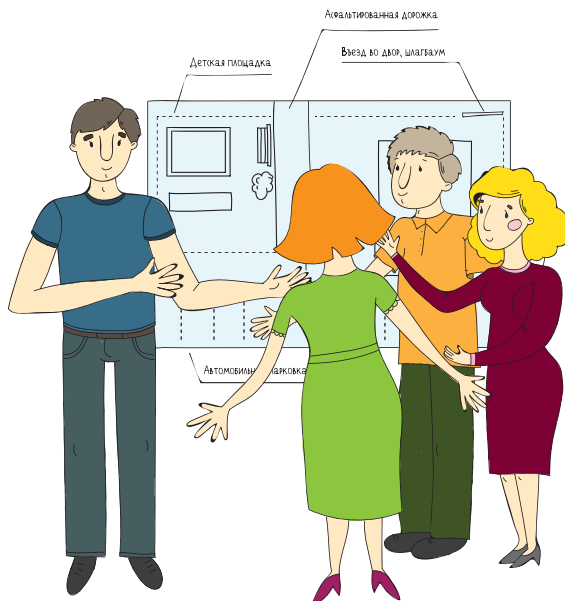
Можно нарисовать план двора на подоснове или любой удобной карте.

При планировании надо учитывать расположение инженерных коммуникаций, желательно задействовать места, максимально свободные от сетей.

При желании в дальнейшем можно заказать детальный проект по обустройству дворовой территории.

4

Готовим предложения по организации доступа пешеходов и автомобилей на придомовую территорию:



- ✓ Будет ли ограничен или наоборот открыт проход и въезд на придомовую территорию всем желающим, требуется ли, например, установка шлагбаума, каковы правила и порядок допуска гостей, служб доставки
- ✓ Необходима ли охрана парковки, видеонаблюдение, освещение
- ✓ Будете ли вы устанавливать плату за парковку (например, для организации уборки, охраны, освещения территории)
- ⚠ Не допускается ограничение транзитного пешеходного трафика к общественным зданиям, местам общего пользования. Например, если в вашем дворе есть общая контейнерная площадка на несколько домов, проходит дорога в школу или детский сад, устанавливать сплошной забор нельзя! В таких случаях достаточно ограничить свободный проезд автомобилей, не создавая препятствия пешеходам.



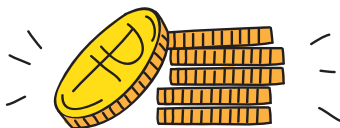
Например: установка ограждения детской площадки, установка дополнительного освещения, высаживание 10 саженцев рябины, восстановление газонов на площади 300 м², отсыпка щебнем площадки для парковки 460 м², установка шлагбаума с индивидуальными пультами.



За помощью в составлении сметы можно обратиться в управляющую компанию, предоставив перечень работ и графические материалы. В смете можно выделить те работы, которые вы можете организовать своими силами.

Согласовывая с управляющей компанией предложения по обустройству двора, вы избежите возможных досадных ошибок и лишних расходов.

Определяем возможные источники средств на обустройство двора



Запросите в управляющей компании информацию о наличии по вашему дому доходов от использования общего имущества (например, платежи от арендаторов или за транзит от провайдеров), а также сумм, накопленных по статье «Капитальный ремонт» до 2014 г.

Если они имеются и еще не использованы, их стоит учесть при вынесении на общее собрание вопроса об источниках средств на обустройство двора.

Если имеющихся у дома средств недостаточно, необходимо определиться с порядком, способом и сроками сбора средств с жителей. Можно организовать сбор и учет денег силами жильцов, определив ответственных, а можно поручить это управляющей компании (оплата по ежемесячным квитанциям).



Логично распределить затраты на общедворовые работы на всех жильцов, а затраты на организацию парковки — только на автовладельцев.

Вместо того, чтобы откладывать обустройство двора, дожидаясь сбора всех средств, можно договориться с управляющей компанией о том, что она профинансирует выполнение работ за свой счёт с последующим постепенным возмещением затрат жильцами. Для этого необходимо установить размеры и сроки внесения платежей и подписать необходимые документы с управляющей компанией.



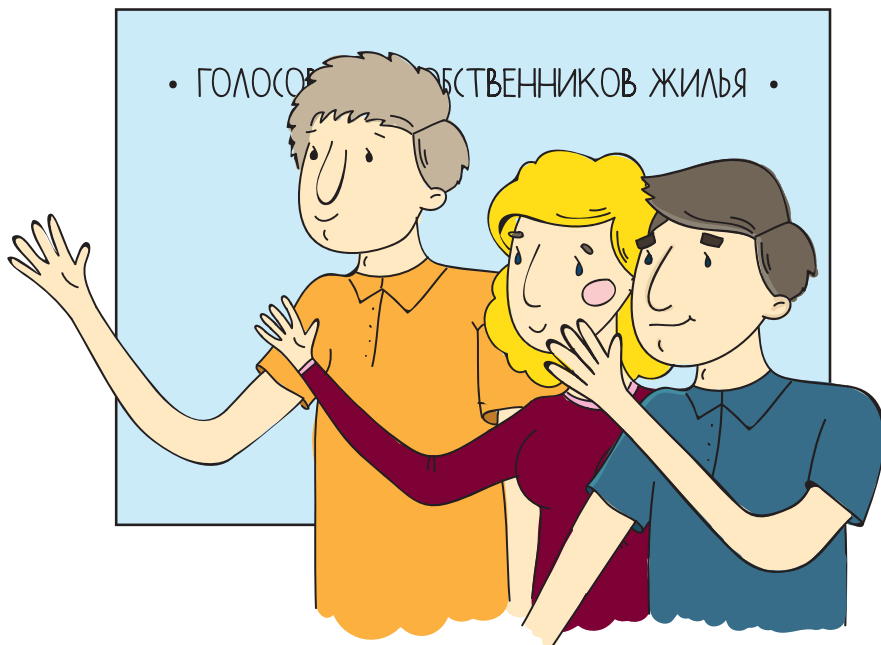
Для объективного выбора желательно иметь несколько коммерческих предложений от разных подрядчиков. Такое предложение можно запросить также и в управляющей компании.



Инициативная группа, проработав все вопросы организации дворовой территории и выбрав дату и время собрания, должна уведомить всех собственников о его проведении. Как правило, на информационных стендах размещается соответствующее объявление.

В объявлении необходимо указать время и место собрания, повестку, способ проведения собрания. К этому моменту уже желательно иметь проект решения общего собрания.

Содействие в организации и проведении общего собрания, подготовке необходимых документов окажет ваша управляющая компания.



Для перепланировки придомовой территории и организации сбора денежных средств необходимо согласие двух третей собственников.

Собрание может быть проведено как в очной, так, например, и в очно-заочной форме (когда жильцы, не участвовавшие очно в собрании, голосуют по вопросам повестки заочно, заполняя бланк для голосования). В этом случае членам инициативной группы придётся обходить всех соседей. И пренебрегать их согласием не стоит.

Если же часть помещений вашего дома занимают магазины или офисы, они также имеют право и на земельный участок у жилого дома, так как он является общим имуществом. Для посетителей магазинов, как правило, предусматривается временная парковка автотранспорта в парковочном кармане со стороны улицы.

• СОВЕТ •

Как правило, в доме проживают и автомобилисты, которым хотелось бы организовать больше мест для парковки, и «безлошадные» жильцы, которые с большей радостью имели бы у дома сквер, а не стоянку. Потому при распределении пространства у дома инициативной группе нужно найти вариант, который устроил бы всех соседей.

Например, убедить их, что аккуратная парковка с продуманной системой въезда-выезда позволит не только убрать машины с тротуаров, газонов и детских площадок, но также сделать двор более комфортным и безопасным.





Затвердив общим собранием необходимые решения и собрав необходимые суммы, можно приступать непосредственно к организации работ.

Если вы не принимали решение о подготовке проектной документации, подрядчик будет выполнять работы в соответствии с вашими схемами и поручениями. Перепланировку двора необходимо согласовать в районной администрации у Заместителя главы по вопросам жилищного и коммунального хозяйства.


*В случае необходимости организации новых выездов на улично-дорожную сеть обязательно потребуются проект и согласования в ГИБДД и Комитете благоустройства Администрации Екатеринбурга.



• КОНТАКТЫ ОТВЕТСТВЕННЫХ ЛИЦ •

Мусина Светлана Рафаиловна

Начальник отдела ЖКХ Администрации Орджоникидзевского района Екатеринбурга

 Бабушкина, д. 16, каб. 123

 +7 (343) 331 64 65

Специалисты отдела ЖКХ Администрации Орджоникидзевского района Екатеринбурга

 +7 (343) 331 64 65, 23, 50

Усенко Игорь Борисович

Общественный координатор

 +7 912 245 50 44



Мой двор – моя гордость!

© НП «Аналитический центр «Екатеринбург»

Иллюстратор: Привалова Дарья • behance.net/dario_svx

При поддержке Администрации Орджоникидзевского района
и НП РО «Гильдия строителей Урала»



Орджоникидзевский
район
Екатеринбург

