Изучите материал, напишите краткий конспект.

Благоустройство придомовой территории многоквартирного дома

При поиске квартиры в новостройке большинство уделяет внимание самой приобретаемой недвижимости - ее цене, площади, планировке, этажности и т.д. А вот состояние общедомовой территории жилого дома интересует единицы, что само по себе большая ошибка. То, насколько она благоустроена, характеризует самого застройщика и управляющую компанию, отвечающую за обустройство земельного участка. Если этому моменту не уделено достаточно внимания, то вполне ожидаемо, что и само проживание в таком многоквартирном доме не будет беспроблемным. Рассмотрим, что входит в благоустройство придомовой территории, кто ответственен за это и когда можно составлять жалобу на несоответствие состояния двора действующему закону.

Что такое благоустройство придомовой территории?

Еще перед тем, как многоквартирный дом вводится в эксплуатацию, вокруг него должна быть создана комфортная среда. Для этого проводится целый комплекс работ по организации благоустройства. Важно не только оснастить участок объектами комфортной среды, но и обеспечить регулярное их поддержание на стабильном уровне. Среди главных элементов обустройства:

* Освещение;
* Озеленение;
* Асфальтирование;
* Обустройство детских площадок, парковочных зон;
* Установка ограждений;
* Установка контейнеров для мусора, организация уборки.

До сдачи дома все эти задачи лежат на плечах застройщика, затем развитием благоустройства занимаются собственники и местные власти. Чаще всего эта деятельность делегируется ТСЖ или управляющей компании. Работы проводятся за счет коммунальных платежей, но их чаще всего хватает лишь на мелкие работы (например, покраска лавочек, поручней в подъезде и т.п.). В этом случае финансирование благоустройства формируется по остаточному принципу.

Кто отвечает и занимается благоустройством двора жилого дома?

За организацию мероприятий по благоустройству двора, в первую очередь, ответственен собственник земельного участка. Не всегда придомовая территория входит в состав общего имущества - для этого важно, чтобы были соблюдены требования:

* наличие сформированного участка под многоквартирным домом;
* проведение межевание участка;
* земля под домом была поставлена на государственный кадастровый счет;
* наличие межевого плана.

Условия прописаны в ст. 16 ФЗ №189 от 29.12.2004, при их выполнении территория под многоквартирным домом переходит в общее имущество всех жильцов МКД. В этом случае за благоустройство ответственен каждый собственник, все работы проводит управляющая компания или товарищество за счет перечисляемых средств. Если же МКД расположен на муниципальной земле или владельцем участка является другое лицо (например, больница или общеобразовательное учреждение), жильцы дома должны обращаться к собственнику. Он обязуется организовывать все основные работы - так, если двор долго не убирали, жильцы вправе составить акт о некачественной уборке придомового участка.

Сегодня также многие дома попадают под программу общего благоустройства жилых участков. Средства на формирование комфортных условий выделяются из федерального бюджета. В местной администрации предоставляют всю информацию о домах, попавших под программу, а также условиях, при которых можно подать заявку на участие.

Виды благоустройства придомовой территории

Постановлением Правительства РФ №290 от 3.04.2013 зафиксирована информация о необходимом минимуме работ по содержанию придомовой территории. При этом не запрещается проведение любых дополнительных мероприятий по благоустройству участка. Важно лишь то, чтобы они все были прописаны в договоре управления. Если дом является собственностью более, чем одного собственника, решение об организации дополнительных работ принимается на общем собрании.

Асфальтирование

Требования к асфальтированию придомовой территории ровно такие же, как на основных дорогах. Единственное отличие - уменьшенная толщина, так как транспортная нагрузка здесь ниже. Жильцы МКД могут выбрать, какие именно будут проводиться работы. Заасфальтировать можно как всю территорию двора и части, которые к ней прилегают, так и определенную зону - например, тротуары или места для парковки.

Все планируемые работы подлежат письменному согласованию, они не должны нарушать требования СНиП:

1. Перед началом укладки асфальта участок должен быть расчищен и выровнен, с использованием маневренной техники.
2. Обустройство основания включает установку дренажных систем, каналов для стока воды.
3. Границы между проезжей и пешеходной частью разделяются бордюрами.
4. Основание засыпается песком, слой утрамбовывается. Следующий слой - насыпь из щебня, который также подвергается тщательной утрамбовке.
5. После укладки асфальтовой смеси ее раскатывают специальным катком.
6. Важно работы проводить при температуре воздуха, не ниже 5 градусов, иначе асфальт будет плохо и долго затвердевать. В идеале организовывать это летом, поздней весной или ранней осенью.

Ограждение земельного участка также относится к благоустройству придомовой территории. Среди плюсов такого решения - чистота двора, отсутствие посторонних людей и чужих машин на парковке. Важно соблюдать все требования к ограждению участка:

* Доступ к МКД не должен быть ограничен для аварийных служб, МЧС, скорой помощи и пожарных. Поэтому обязательно позаботьтесь о специальном пожарном выезде с воротами, которые можно будет закрывать на засов;
* Забор не должен мешать жителям соседних домов. Например, если проход через ваш двор - единственный путь до остановки общественного транспорта;
* Ограждение детской площадки или парковочной зоны проводится по результатам голосования собственников общего имущества. Если придомовая территория не входит в состав общего имущества, все решения по ограждению согласовываются с местным самоуправлением.

Озеленение

Под озеленением подразумевается целый комплекс работ: обустройство клумб, посадка деревьев, кустарников, а также уход за всеми зелеными насаждениями. Если на придомовом участке уже были деревья, то нужно тщательно следить за их состоянием и предупреждать жильцов перед кронированием или срубом. Они должны своевременно убрать машины и обходить стороной зону проведения работ.

Обустройство парковки или стоянки

Организация парковочных зон также имеет требования, которые нужно соблюдать:

* При организации наземной парковки более, чем на 100 машиномест, в обязательном порядке составляется проект;
* Расстояние от стоянки до дома - не менее 10 м. Если парковочная зона располагает более, чем 10 машинами - не менее 15 м;
* Большая парковка должна иметь более одного въезда;
* Планируйте место так, чтобы автомобили на стоянках не мешали пешеходам и проезду специальных служб;
* Если представлено много места под парковочную зону, лучше разделить ее на три отдельные: для жильцов, гостей, а также места для людей с ограниченными возможностями.

Детские площадки

Требования к организации детских площадок на территории МКД указаны в ГОСТ Р 52169-2012. Согласно документу, каждый проект должен разрабатываться отдельно, а установкой игрового оборудования могут заниматься лишь лицензированные предприятия. При этом само оборудование должно быть предназначено для определенной возрастной категории. Лучше всего поделить площадку на разные зоны: для младшей и старшей дошкольной группы, школьников и подростков. Детская территория должна располагаться вдали от парковки и проезжей части. В летнее время она должна находиться в тени, чтобы не перегревались металлические детали и сами дети не получили солнечный удар. Нужно либо заранее продумывать проект так, чтобы игровая зона находилась в тени, либо позаботиться о дополнительной высадке кустарников и деревьев. В соответствии с ГОСТом, управляющая компания или ТСЖ должны регулярно обеспечивать ремонт оборудования, покраску, уборку, замену покрытия.

Уборка придомовой территории

Последним, но не по важности, пунктом в обязанностях управляющей компании или ТСЖ по отношению к благоустройству территории МКД является ее регулярная уборка. Рассмотрим ее требования и нормы:

* въезд на тротуар для спецтехники оснащен пандусом;
* для поддержания порядка на дорогах, тротуарах, а также палисадниках привлекаются специальные службы;
* на территории дома находится специальная зона для хранения инвентаря и оборудования для уборки;
* места, до которых не может добраться спецтехника, обрабатываются вручную;
* зимой пешеходные тротуары посыпаются песком. Уборка снега при расчистке дорог производится исключительно на полосу, которая обслуживается снегоуборочной техникой;
* если уборка придомового участка производится днем, скорость техники не превышает 4 км/ч;
* периодичность уборки определяется органами самоуправления. Масштаб работ, а также количество необходимых материалов, оборудования зависит от площади участка, его покрытия.