



Семинар 4: Использование земельных участков под МКД. Благоустройство придомовой территории.

Докладчик:

Иванов Дмитрий Владимирович



ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ. Статья 36 ЖК РФ

- 1. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, а именно:
 - 1) **помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения** в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
 - 2) **иные помещения в данном доме**, не принадлежащие отдельным собственникам и **предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей** собственников помещений в данном доме, включая **помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;**

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ. Статья 36 ЖК РФ

- 3) **крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома**, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) **земельный участок, на котором расположен данный дом**, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и "законодательства" о градостроительной деятельности.

Статья 16, 189-фз от 29.12.2004

- Земельный участок, на котором расположен МКД, является общей долевой собственностью собственников помещений в МКД,
- Земельный участок, на котором расположен МКД, сформированный до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, **переходит бесплатно** в общую долевую собственность собственников помещений в МКД.
- В случае, если земельный участок, на котором расположен МКД, не сформирован до введения в действие ЖК РФ, на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД любое уполномоченное указанным собранием лицо **вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка**, на котором расположен МКД.
- Формирование земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, осуществляется органами государственной власти или органами местного самоуправления.

Статья 16, 189-фз от 29.12.2004

- С момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположен МКД, **переходит бесплатно в общую долевую собственность** собственников помещений в многоквартирном доме.
- Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию МКД, построенного или реконструированного после дня введения в действие ЖК РФ, осуществляется только в случае, если сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположен этот МКД, внесены в государственный кадастр недвижимости.



**КАК СФОРМИРОВАТЬ
ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
ЕСЛИ ОН НЕ СФОРМИРОВАН**

Повестка голосования

Утвердить границы

- Утвердить границы образованного земельного участка

Избрать представителя

- Избрать представителя для оформления земельного участка в общую долевую собственность

Обращение в Администрацию

Обращение

- С требованием сформировать земельный участок под МКД

После формирования

- Оформить кадастровый паспорт и документы на участок

Заявление о регистрации

Процедура

- Представитель жителей дома подаёт заявление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр: ул. Дубровинского, 114) по Красноярскому краю о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.
- Росреестр вносит запись в ЕГРП о долях собственников в данном земельном участке.

Запросить заявлением кадастровый паспорт

ФГУ «Земельная кадастровая
палата» (ул. 9 мая, 12)

- Если кадастровый паспорт на земельный участок отсутствует, в этом случае необходимо поставить в известность Департамент муниципального имущества и земельных отношений г. Красноярска (г. Красноярск, ул. Карла Маркса, 75) для осуществления межевых работ и кадастрового учета участка.

Запросить заявлением кадастровый паспорт

ФГУ «Земельная кадастровая
палата» (ул. 9 мая, 12)

- Если вместе с кадастровым паспортом выдаётся ещё ряд паспортов, не имеющих отношения к многоквартирному дому (дач, гаражи, индивидуальные дома). В этом случае необходимо передать кадастровые паспорта в Департамент муниципального имущества и земельных отношений для устранения излишнего учёта.

Кадастровый паспорт

Уточнение

- В кадастровом паспорте в графе 15 «Сведения о правах» должно быть указано: «общая долевая собственность».



КАК МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Ограничения

Территория двора

- На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту быт.техники и обуви, а также автостоянок, кроме гостевых.

Ограничения

Территория двора

- Загрузка материалов, продукции для помещений общественного назначения со стороны двора жилого дома, где расположены окна и входы в квартиры, не допускается. Загрузку следует выполнять: с торцов жилых зданий, не имеющих окон; из подземных тоннелей или закрытых дебаркадеров; со стороны магистралей.
- Загрузочные помещения допускается не устраивать при площади встроенных общественных помещений до 150м^2

* - п. 3.7. СанПин 2.1.2. 2645-10

Ограничения

Придомовая территория

- Помещения общественного назначения, встроенные в жилые здания, должны иметь выходы, изолированные от жилой части здания, при этом участки для стоянки автотранспорта персонала должны располагаться за пределами придомовой территории.

* - п. 3.3. СанПин 2.1.2. 2645-10

Рекламные конструкции

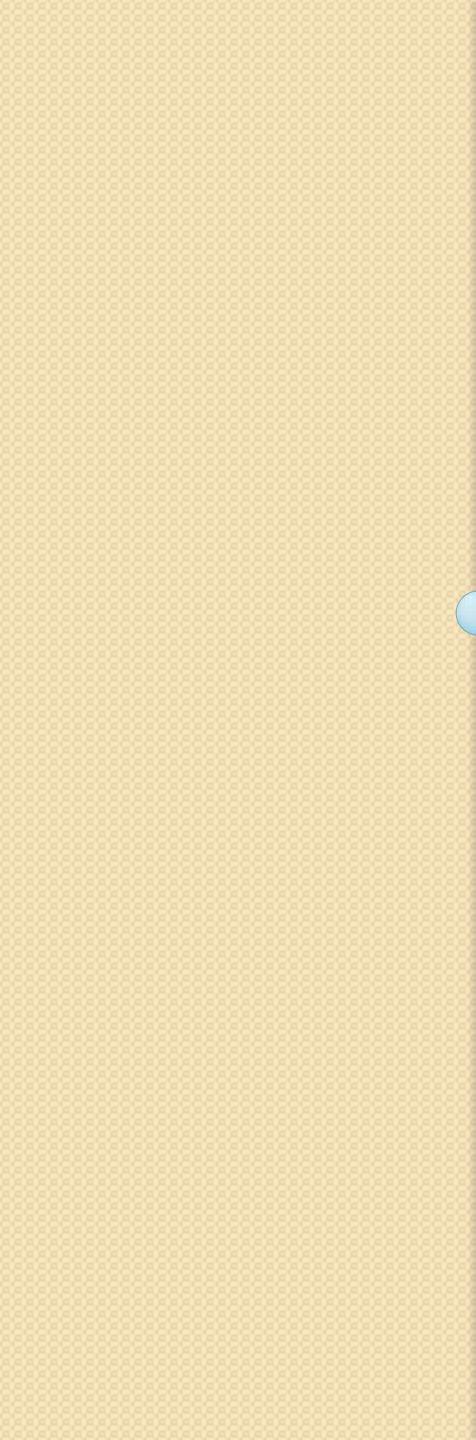
ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

- Заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в многоквартирном доме, полученного в порядке, установленном ЖК РФ. **Заключение такого договора осуществляется лицом, уполномоченным на его заключение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.**

Рекламные конструкции

ч. 5 ст. 19 Закона "О рекламе"

- Субъекты Российской Федерации устанавливают предельные сроки, на которые могут заключаться договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, в зависимости от типов и видов рекламных конструкций и применяемых технологий демонстрации рекламы, но не менее чем на пять лет и не более чем на десять лет.



- ТРЕБОВАНИЯ К СОДЕРЖАНИЮ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Периодичность выполнения летних уборочных работ в зависимости от интенсивности движения

Класс тротуара	Периодичность выполнения
I (менее 50 чел/сутки)	Один раз в двое суток
II (от 50 до 100 чел/сутки)	Один раз в сутки
III (более 100 чел в сутки)	Два раза в сутки

Летняя уборка

- Летняя уборка придомовых территорий: подметание, мойка или поливка вручную или с помощью спецмашин должна выполняться преимущественно в ранние, утренние и поздние, вечерние часы. Мойку тротуаров следует производить только на открытых тротуарах, непосредственно граничащих с прилётковой полосой, и в направлении от зданий к проезжей части улицы.

Периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада

Класс тротуара	Периодичность, ч., при температуре воздуха, °С -		Периодичность при отсутствии снегопада, сутки
	ниже - 2	выше - 2	
I	через 3	через 1,5	через 3
II	через 2	через 1	через 2
III	через 1	через 0,5	через 1

Зимняя уборка

- Накапливающийся на крышах снег должен по мере необходимости сбрасываться на землю и перемещаться в прилотовую полосу, а на широких тротуарах формироваться в валы.
- Убираемый снег должен сдвигаться с тротуаров на проезжую часть в прилотовую полосу, а во дворах - к местам складирования.

Зимняя уборка

- На тротуарах шириной более 6 м, отделенных газонами от проезжей части улиц, допускается сдвигать снег на вал на середину тротуара для последующего удаления.
- Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч.

Зимняя уборка

- Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений.
- Участки тротуаров и дворов, покрытые уплотненным снегом, следует убирать в кратчайшие сроки, как правило, скальвателями-рыхлителями уплотненного снега. Сгребание и уборка скола должна производиться одновременно со скалыванием или немедленно после него и складироваться вместе со снегом.

Зимняя уборка

- Снег при ручной уборке тротуаров и внутриквартальных (асфальтовых и брусчатых) проездов должен убираться полностью под скребок. При отсутствии усовершенствованных покрытий снег следует убирать под движок, оставляя слой снега для последующего его уплотнения.

Организации по обслуживанию жилищного фонда с наступлением весны должны организовать:

- - промывку и расчистку канавок для обеспечения оттока воды в местах, где это требуется для нормального отвода талых вод;
- - систематический сгон талой воды к люкам и приемным колодцам ливневой сети;
- - общую очистку дворовых территорий после окончания таяния снега, собирая и удаляя мусор, оставшийся снег и лед.



КАК УБРАТЬ НЕЗАКОННЫЙ ПАВИЛЬОН С ДВОРОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Незаконный павильон

- Если павильон на территории принадлежащей дому, то разбираемся с ним самостоятельно;
- Если павильон на муниципальной территории, то обращаемся в администрацию района или департамент градостроительства с заявлением о проверки законности размещения сооружения.

Незаконный павильон

- Обязательно необходимо узнать, нет ли у владельца какого либо договора с УК или ТСЖ,
- При наличии такого договора вы или оспариваете его в суде, либо проводите общее собрание собственников, где принимаете решение о демонтаже павильона.

Два способа, защиты своей земли

- Воспользоваться правом, данным статьей 14 ГК РФ «Самозащита гражданский прав»:

Допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения.

Второй способ

- Подготовить иск от лица кого-нибудь из заинтересованных собственников, либо от лица УК или ТСЖ,
- Получить исполнительный лист,
- Передать исполнительный лист судебным приставам.

Если вы хотите дать разрешение на законный павильон

- Провести собрание, 2/3 собственников должны проголосовать ЗА,
- В протоколе должны быть указаны: кадастровый номер земельного участка, точное размещение временного сооружения, условия вывоза ТБО и уборки вокруг павильона, срок действия договора и условия его оплаты.



КАК УБРАТЬ НЕЗАКОННУЮ СВАЛКУ

Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда:

- 3.7.1. Организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать содержание в исправном состоянии контейнеров без переполнения и загрязнения территории,
- 3.7.6. Мусоросборники необходимо размещать на расстоянии от окон до дверей жилых зданий не менее 20 м, но не более 100 м от входных подъездов,

Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда:

- 3.7.4. Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений,

СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест"

- 2.1.3. На территории домовладений должны быть выделены специальные площадки для размещения контейнеров с удобными подъездами для транспорта. Площадка должна быть открытой, с водонепроницаемым покрытием и желательно огражденной зелеными насаждениями.
- 2.1.4. Для определения числа устанавливаемых мусоросборников (контейнеров) следует исходить из численности населения, пользующегося мусоросборниками, нормы накопления отходов, сроков хранения отходов. Расчетный объем мусоросборников должен соответствовать фактическому накоплению отходов в периоды наибольшего их образования.

СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест"

- 2.2.3. Площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м. Размер площадок должен быть рассчитан на установку необходимого числа контейнеров, но не более 5.
- Размещение мест временного хранения отходов, особенно на жилой территории необходимо согласовать с районным архитектором и районными санэпидстанциями.
- 2.2.9. Удаление негабаритных отходов из домовладений следует производить по мере их накопления, но не реже одного раза в неделю.

Куда жаловаться

- Служба строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края (ул. Парижской Коммуны, 33, эт. 7),
- Управление Роспотребнадзора по Красноярскому краю (ул. Караташова, д. 21),
- Красноярская природоохранная прокуратура (ул. Весны, д.9)



**МУНИЦИПАЛЬНЫЕ
ПРОГРАММЫ РЕМОНТА
ДВОРОВЫХ ПРОЕЗДОВ И
ПРОЕЗДОВ К ДВОРОВЫМ
ТЕРРИТОРИЯМ**

Программа ремонта проездов к дворовым территориям

- Управляющая компания подает заявку в районную администрацию;
- Районные администрации передают собранную информацию в ДГХ;
- ДГХ формирует списки;
- Если ремонт будет производиться на вашей придомовой территории, то вы должны провести собрание и выразить свое согласие на проведение данного ремонта.

Наш адрес:
ул. Горького д. 10 (вход со двора)
Телефон: (391) 288-16-10
Сайт: **нкжкх.рф**
e-mail 1: krasgkh@gmail.com
e-mail 2: dmitriyivanov@nkgkh.ru