

Типологические проблемы благоустройства дворовой территории

Байкова Т.К.

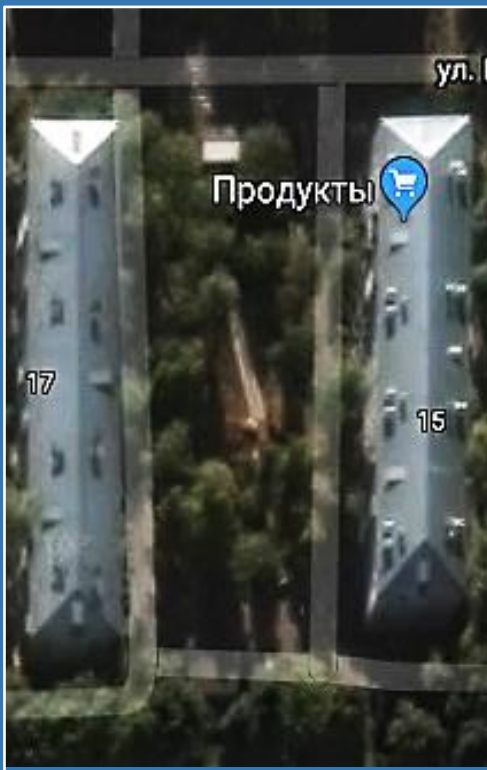
к.ю.н ведущий юрисконсульт Института экономики города

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Типы дворовых территорий

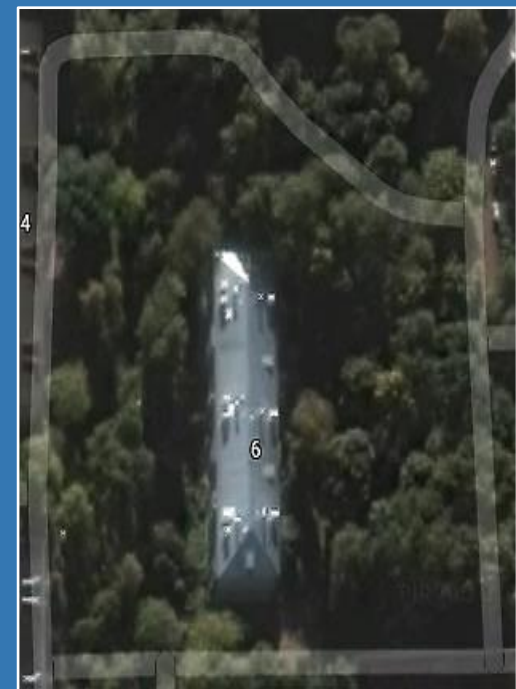
Сквозной тип (двор ограничен домами только с двух сторон, через дворовое пространство могут проходить активные сквозные пешеходные маршруты)



Замкнутый тип (дворовое пространство замкнуто минимум с трех сторон и может быть легко ограничен)

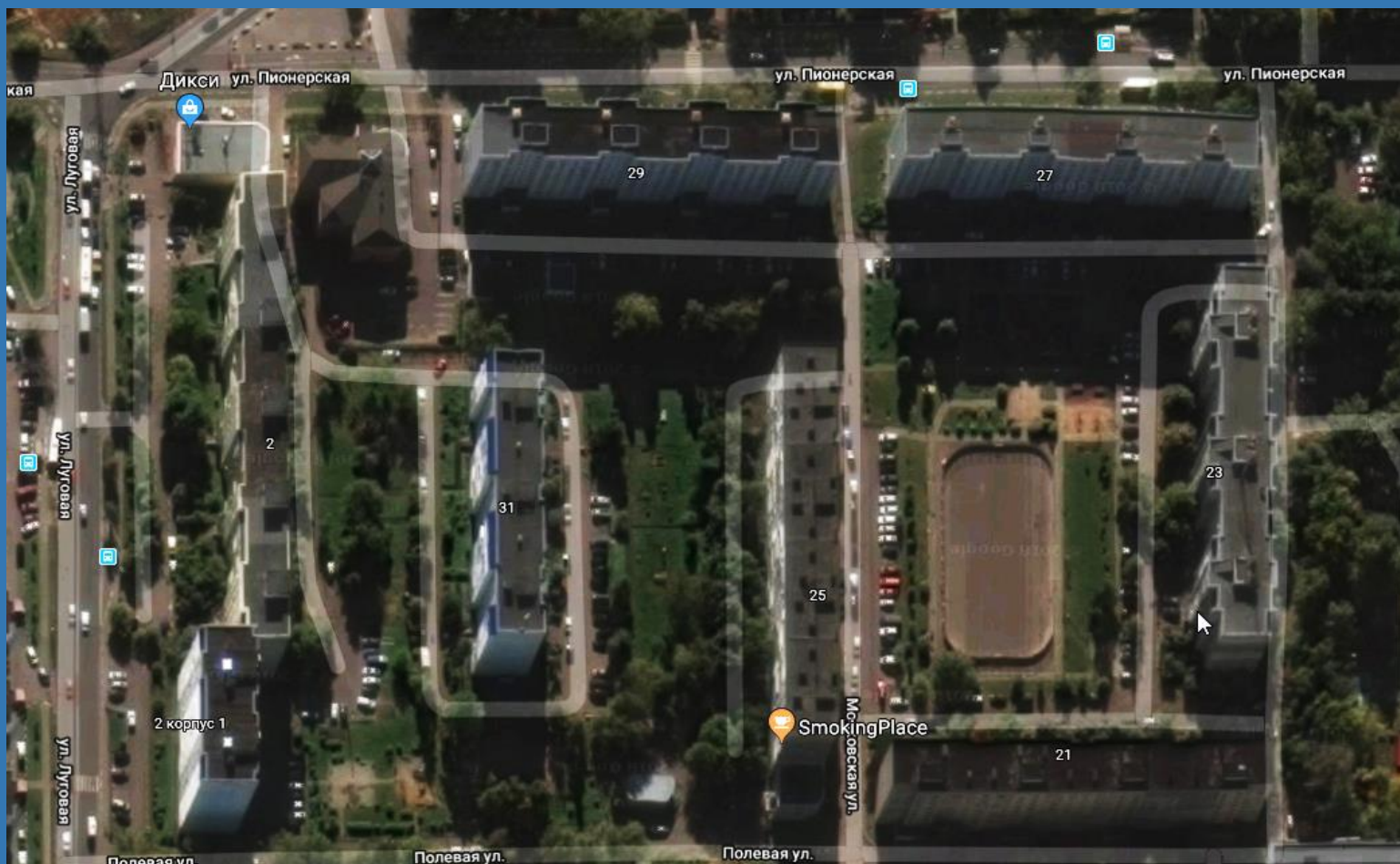


Открытый тип (дворовое пространство находится вокруг дома)

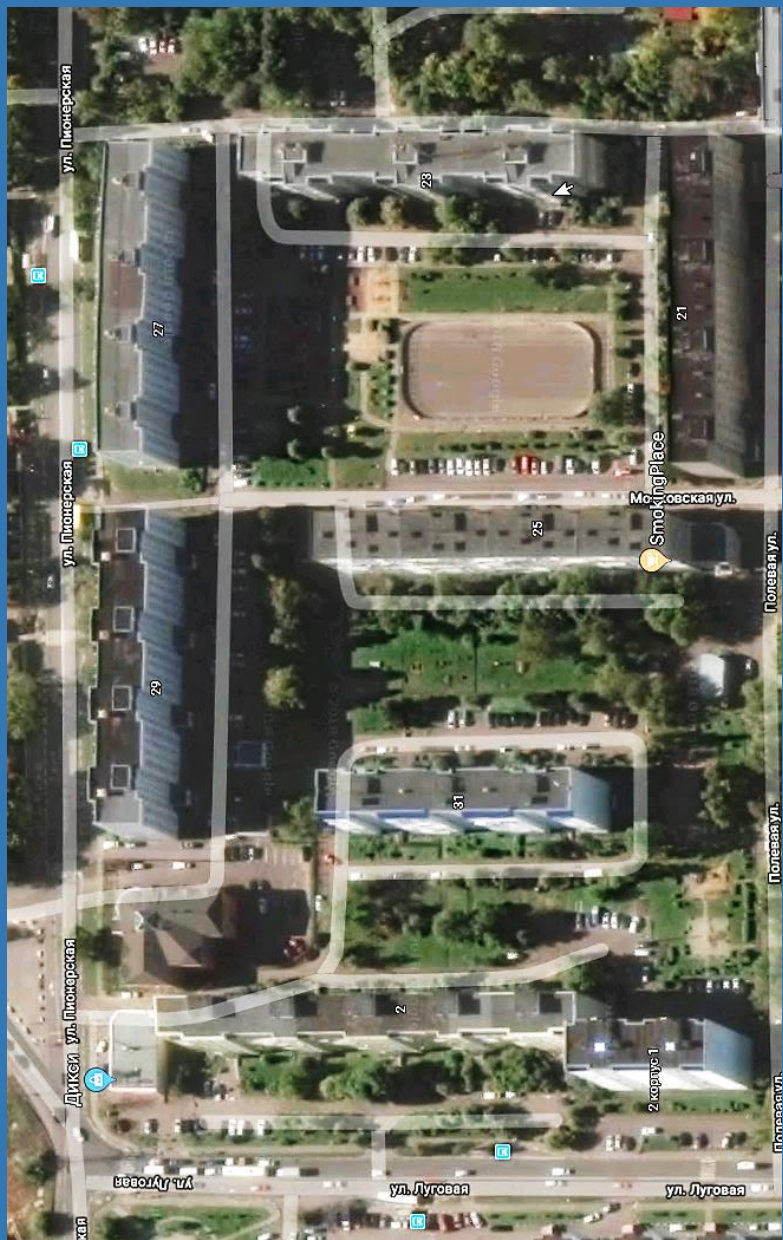


Городская жилая застройка

В городской застройке российских населенных пунктов обычно имеются все указанные виды дворов на территории одного планировочного элемента



Соотношение дворовых территорий и земельных участков



Примеры межевания жилой застройки – г. Ижевск

ПУБЛИЧНАЯ КАДАСТРОВАЯ КАРТА

Участки 56,854230 53,207178 Найти

Земельные участки ¹

1. 18:26:010614:43
Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Наговицына, 4
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Поиск в границах объекта](#) →

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	18:26:010614:43
Кад. квартал:	18:26:010614
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Наговицына, 4
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	36 000 503,77 руб.
Уточненная площадь:	4 543 кв. м
Разрешенное использование:	Для многоквартирной застройки
по документу:	Эксплуатация и обслуживание многоквартирного жилого дома
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учет:	21.09.2005
Дата изменения сведений в ГКН:	21.03.2017
Дата выгрузки сведений из ГКН:	22.03.2017



Ситуация 1: границы земельного участка значительно шире, нежели границы «подшвы» здания, на нем расположенного (отмечены красным цветом)



Ситуация 2: границы земельного участка фактически совпадают с контурами здания, на нем расположенного (отмечены красным цветом)



Границы земельного участка отсутствуют (не установлены)



Примеры межевания жилой застройки – г. Калининград

Ситуация 4: земельный участок включает в себя сразу несколько многоквартирных домов (отмечен желтым цветом)



Источники информации о градостроительной ситуации на территории

Самостоятельно можно получить информацию из следующих источников

- Генеральный план
- Правила землепользования и застройки
- Утвержденные проекты планировки
- Публичная кадастровая карта
- Интерактивная геоинформационная карта
- Иные источники

Запросить информацию в ОМС: определение органа в структуре ОМС, ответственного за вопросы благоустройства территории. Таких органов может быть несколько (комитет по архитектуре, комитет по благоустройству и т.п). запрос информации также в организациях, участвующих в градостроительном развитии городских территорий (планировочные организации, архитектурные бюро).



Необходимость **подготовительного этапа** благоустройства двора

Найдите в открытом доступе или запросите в органах местного самоуправления информацию о благоустраиваемой территории

• Получите сведения о границах земельных участков	Данная информация содержится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)
• Установите, совпадают ли границы благоустраиваемой территории и границы земельных участков	
• Установите собственников земельных участков, входящих в состав благоустраиваемой территории	
• Получите градостроительную информацию о земельных участках	Данная информация содержится в Информационных системах обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)
• Выясните, включен ли двор в муниципальную программу по созданию комфортной среды	Такую информацию можно найти на сайте муниципального образования
• Выясните, планируется ли проведение капитального ремонта в многоквартирных домах на благоустраиваемой территории	См. региональную программу капитального ремонта на сайте ответственного регионального органа власти и регионального оператора



Необходимость **заключительного этапа** после благоустройства двора

Решите вопрос как и кем будет осуществляться уход за элементами благоустройства двора (текущий ремонт и т.д.)

- **Оформите права на установленные элементы благоустройства, особенно если они были установлены на чужом земельном участке**

Вариант 1 – Передача благоустройства муниципалитету, уход за счет муниципалитета

Вариант 2 - Передача благоустройства муниципалитету, уход за счет жителей многоквартирных домов по договору с муниципалитетом

Вариант 3 – Оформление элементов благоустройства в собственность жителей многоквартирных домов без оформления собственности на земельный участок, уход за счет жителей многоквартирных домов

Вариант 4 – Оформление элементов благоустройства в собственность жителей многоквартирных домов вместе с земельным участком, уход за счет жителей многоквартирных домов

