**Рекомендации по принятию решений о проведении мероприятий по благоустройству дворовой территории**

Под дворовыми территориями многоквартирных домов понимается совокупность территорий, прилегающих к многоквартирным домам, с расположенными на них объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации таких домов, и элементами благоустройства этих территорий, в том числе местами стоянки автотранспортных средств, тротуарами и автомобильными дорогами, включая автомобильные дороги, образующие проезды к территориям, прилегающим к многоквартирным домам.

В большинстве случаев дворовая территория прилегает к двум или более многоквартирным домам, в современной застройке часто применяются планировочные решения, при которых дворовая территория является общем имуществом только одного многоквартирного дома.

Соответственно решение о благоустройстве двора принимают собственники всех помещений в многоквартирных домах, к которым прилегает территория двора. Особенно важно это в случае определения размера софинансирования со стороны собственников.

Рекомендации по принятию решений о проведении мероприятий по благоустройству дворовой территории разработаны как описание действий «шаг за шагом» - от намерения благоустроить территорию до реализации принятого решения.

**Шаг 1. Предварительные действия**

В 2017 году стартует приоритетный проект «Формирование комфортной городской среды», в рамках которого выделяются бюджетные средства на благоустройство дворов и муниципальных общественных пространств. При этом в Удмуртской Республике обязательным условием является софинансирование со стороны местного бюджета (10% от общего объема работ) и со стороны собственников помещений в многоквартирном доме (10% от общего объема работ). Участие в проекте предполагает общественное обсуждение и контроль за производством работ, в том числе промежуточный контроль.

Проект разбивается на 2 программы – программу 2017 года и программу 2018-2022 годов. В течение 2017 года будет сформирован реестр всех дворовых территорий с описанием необходимого перечня работ, а также начнутся работы по благоустройству дворов. Будут утверждены единичные расценки на проведение работ по асфальтированию проездов, обустройству стоянок автотранспорта, установке малых архитектурных форм, фонарных столбов, работ по озеленению и т.д.

Заявка на участие дворов в приоритетном проекте «Формирование комфортной городской среды» формируется органами местного самоуправления на основании заявок от лиц, уполномоченных собственниками помещений (управляющих организаций, товариществ собственников жилья). В целях определения предельных объемов финансирования рекомендуется подготовить предварительный перечень дворов, предполагаемых к финансированию в текущем году, для дальнейшей отработки с собственниками помещений в многоквартирном доме.

**Шаг 2. Оценка типологии двора и функциональное зонирование**

Для начала необходимо определить, как используется двор жителями в настоящее время и как предполагается использовать его в дальнейшем с учетом особенностей (типологии) двора. На сайте Минстроя России данная тема подробно раскрыта (http://www.minstroyrf.ru/docs/13339), также данная презентация приложена к настоящим рекомендациям (приложение 1).

Для того, чтобы учесть интересы всех домов, к которым прилегает дворовая территория, рекомендуется собраться председателям советов домов (товариществ собственников жилья) для обсуждения. Активную роль в данном процессе должна играть управляющая организация, которая располагает сведениями о месте прокладки коммуникаций и специалистами, которые помогут собственникам правильно сформировать пакет документов для реализации намеченных планов по благоустройству двора.

*Пример. Два многоквартирных дома многоэтажной застройки (№1 и №2), один из домов (3 тыс.кв.м) управляется управляющей организацией, в другом (6 тыс.кв.м) создано ТСЖ. В домах живут в основном семьи с детьми разного возраста, есть пенсионеры. В офисе управляющей организации собрались: председатель Совета МКД №1, члены правления ТСЖ дома №2, представители управляющей организации, заинтересованные собственники помещений. Определили типологию двора как двор многоэтажной микрорайонной застройки, во дворе имеется детская горка и качели, 2 скамейки, асфальтовое покрытие в плохом состоянии. Управляющая организация предоставила схему двора формата А1 и определила места прохода подземных коммуникаций. Собственники решили, что с учетом площади двора и мест прохода коммуникаций на территории можно расположить: стоянку автотранспорта, спортивно-игровую площадку, место для тихого отдыха с маленькими детьми (скамейки, песочница). Данные зоны обозначили стикерами и передали в управляющую организацию для составления дизайн-проекта и расчета затрат на благоустройство. Приняли решение организовать собрание собственников с целью включения в программу благоустройства дворов, при этом провести следующие работы: 1) асфальтирование проезда во двор от внутриквартальной дороги; 2) асфальтирование внутридворовых проездов; 3) обустройство стоянки автотранпорта; 4) установка уличных светильников на детской площадке; 4) замена скамеек и песочницы; 5) замена малых архитектурных форм на современную спортивно-игровую площадку для детей разных возрастов; 6) посадка деревьев и кустов, посев травы.*

**Шаг 3. Подготовка и проведение общего собрания собственников**

Для принятия решений, включенных в повестку дня собрания по вопросам благоустройства дворовой территории требуется набрать большинство голосов собственников, принявших участие в голосовании (при условии, что общее собрание имело кворум). Собрание считается состоявшимся, если с нем приняли участие более 50 процентов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если целью проведения собрания является получение финансовой поддержки за счет бюджетных средств, в повестку собрания обязательно должны быть включены следующие вопросы:

- Включить дворовую территорию в муниципальную программу «Формирование комфортной городской среды», формируемой в рамках приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда»;

- Определить перечень, объем и стоимость работ;

- Определить финансовую форму участия со стороны собственников помещений в многоквартирном доме и долю финансового участия в процентах от стоимости работ по благоустройству двора, а также порядок и источник финансирования работ (ежемесячный платеж в составе платы за жилищные услуги в размере или единовременный платеж);

- Уполномочить лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме могут представлять предложения в дизайн-проект благоустройства дворовой территории, согласовать дизайн-проект благоустройства дворовой территории, участвовать в контроле, в том числе промежуточном, и приемке выполненных работ по благоустройству дворовой территории, в том числе подписывать соответствующие акты:

- Включить в состав общего имущества в многоквартирном доме оборудование, иные материальные объекты, установленные на дворовой территории в результате реализации мероприятий по ее благоустройству в целях осуществления последующего содержания указанных объектов в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

Рекомендуемая форма протокола общего собрания собственников приложена к настоящим рекомендациям (приложение 2).

*Пример. В рассматриваемом примере: по расчетам управляющей организации, исходя из единичных расценок и объемов работ, общая сметная стоимость составит 1,8 млн.рублей, в том числе из минимального перечня работ – 1,5 млн.рублей (асфальтирование, установка уличных фонарей, замена скамеек), из дополнительного перечня – 300 тыс.рублей (спортивно-игровой комплекс, озеленение, песочница). Софинансирование за счет средств собственников составит 180 тыс.рублей, местного бюджета – 180 тыс.рублей, итого 360тыс.рублей. Направление расходования: по минимальному перечню 60 тыс.рублей (установка уличных фонарей и замена скамеек), по дополнительному перечню – 300тыс. рублей (спортивно-игровой комплекс, озеленение, песочница).*

*В расчете на 1 кв.м помещения размер вклада собственников составит =180тыс.руб/(3тыс.кв.м+6тыс.кв.м)=20 руб./кв.м. Собственникам помещений предложено произвести единовременный платеж через управляющую организацию (ТСЖ). Например, для квартиры площадью 50 кв.м единовременный платеж составил 1000рублей (=20 руб./кв.м х 50 кв.м)*

*В доме №1 (3 тыс.кв.м) в собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 1,6 тыс.кв.м (кворум имеется), за предложенные вопросы по ремонту двора проголосовали собственники помещений общей площадью 1,0 тыс.кв.м (большинство), решение принято; в доме №2 (6 тыс.кв.м) в собрании приняли участие собственники помещений общей площадью 5,7 тыс.кв.м (кворум имеется), за предложенные вопросы по ремонту двора проголосовали собственники помещений общей площадью 5,0 тыс.кв.м (большинство), решение принято.*

**Шаг 4. Оформление решений общего собрания и доведение их до лиц, определенных законодательством**

Протокол общего собрания необходимо подготовить не позднее 10 дней после окончания срока для заочного голосования. Подготовьте и приложите к протоколу общего собрания все обязательные приложения (в том числе листы голосования), а также те документы, которые Вы считаете необходимым приложить, исходя из особенностей проведенного общего собрания, и на которые в тексте протокола сделаны ссылки (например, дизайн-проект).

Помните, что оригиналы письменных решений собственников помещений в многоквартирном доме по закону являются официальными документами и неотъемлемой частью протокола. В письменных решениях собственников помещений не должно быть каких-то записей, изменений, вычеркиваний, пометок, сделанных посторонним лицом (не тем, кто голосовал).

Управляющая организация передает копии полученных документов в орган государственного жилищного надзора и формирует заявку с приложением копии протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, к которым прилегает дворовая территория, и дизайн-проекта в Администрацию муниципального образования (либо в орган, уполномоченный на реализацию приоритетного проекта «Формирование комфортной городской среды»).

*Пример. Председатель Совета дома №1 и Председатель ТСЖ дома №2 представили в управляющую организацию протоколы с приложением листов голосования. Управляющая организация представила заявку в Администрацию города Ижевска. Заявка принята, двор включен в муниципальную программу на текущий год в отношении всех видов работ, указанных в протоколах общих собраний собственников домов №1 и №2. В Управляющую организацию направлено уведомление о включении в программу на текущий год и проект соглашения о перечислении средств в доле, приходящейся на собственников помещений в указанных домах.*

**Шаг 5. Проведение работ по благоустройству, контроль за ходом работ, подписание актов приемки работ**

Работы по благоустройству территории выполняются организацией, определенной победителем на основании закупок, проводимых Администрацией муниципального образования или уполномоченной ею муниципальной организацией в соответствии с законодательством о проведении закупок для муниципальных нужд. На разные виды работ может проводиться отдельный конкурс. Срок завершения работ определяется в соответствии с условиями контракта, но не позднее 1 декабря года, в котором предоставлена финансовая поддержка из бюджета.

Для обеспечения финансирования работ в отношении каждой дворовой территории Администрация муниципального образования или уполномоченная ею муниципальной организация открывает отдельный банковский счет (например, аккредитивный счет), на который управляющая организация (ТСЖ) направляет 10 процентов от общего объема средств по всем контрактам, заключенным в отношении указанной дворовой территории. После подтверждения наличия средств собственников на данный счет направляются бюджетные средства.

Оплата работ производится по актам выполненных работ, в том числе поэтапно. Контракты могут предусматривать аванс не более 30 процентов от стоимости работ. Лица, уполномоченные собраниями собственников, участвуют в контроле, в том числе промежуточном, и приемке выполненных работ по благоустройству дворовой территории, в том числе подписывают соответствующие акты.

*Пример. Уполномоченное управление провело закупки, на основании которых общая стоимость работ снизилась на 10 процентов и составила =1800тыс.руб. – 180 тыс.руб.=1620 тыс.рублей. Было заключено 3 контракта: на асфальтирование, установку фонарных столбов и прочие работы, включая установку спортивно-игровой площадки. Управление открыло аккредитивный счет и направило управляющей организацией уведомление о необходимости перечисления на счет средств собственников в размере 162тыс.рублей. Управляющая организация произвела данное перечисление средств и выставила единовременный платеж собственникам помещений дома №1 из расчета 18руб./кв.м (например, для квартиры 50 кв.м = 900 рублей) и уведомила ТСЖ о необходимости перечислить на ее счет суммы в размере =6 тыс.кв.м х 18 руб/кв.м = 108тыс.рублей.*

*Расчеты с подрядными организациями производились по мере выполнения работ, контроль за выполнением работ осуществлялся заказчиком (уполномоченным управлением) совместно с уполномоченными лицами от домов №1 и №2.*

Приложение:

№1 – рекомендации Минстроя России по благоустройству дворов;

№2 – форма протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.