

МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ
по формированию
комфортных условий жизни горожан
в системе жилищно-коммунального хозяйства

Настоящие рекомендации рассматриваются, изучаются жителями, уполномоченными представителями собственниками, руководителями и органами территориального самоуправления, администрациями районов и муниципальных образований с целью принятия и организации выполнения решений по созданию комфортных условий проживания на соответствующих территориях.

№ п/п	Объект	Права	Обязанности	Ресурсы	Примечания
1.	КВАРТИРА	<p>Решения по ремонту и содержанию жилых помещений принимает собственник.</p> <p>Имеет право: контролировать уровень потребления тепло-энерго, водоресурсов, их количество и качество; предъявлять претензии в соответствии с договором социального найма (для нанимателя) или управления (для собственника).</p>	<p>Жилец квартиры (комнаты) ОБЯ-ЗАН:</p> <ul style="list-style-type: none"> - своевременно ремонтировать жилое помещение; - соблюдать правила эксплуатации печей, инженерного оборудования, использовать электроприборы, газовые приборы в соответствии с их назначением; - соблюдать правила пожарной безопасности; - своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги; - содержать квартиру в удовлетворительном санитарном состоянии; - своевременно проводить обработку помещений от насекомых и грызунов; - соблюдать правила содержания домашних животных. <p>Собственнику ЗАПРЕЩАЕТСЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - загромождать коридоры, лестничные площадки, вестибюли посторонними предметами; - производить работы по перепланировке помещений без предварительного согласования в установленном порядке; - хранить горючие и легковоспламеняющиеся жидкости, газовые баллоны на лоджиях, балконах; - оставлять без присмотра детей до 5 лет во избежание несчастных случаев и чрезвычайных ситуаций; 	<p>Средства собственника квартиры, иного жилого помещения, комнаты в коммунальной квартире</p>	<p>Необходимо учитывать специфику жилого помещения (наличие: балкона, лоджии, газовых или электрических плит, печного или центрального отопления, канализации или ее отсутствие, железобетонные или деревянные перекрытия).</p>

			<ul style="list-style-type: none"> - нарушать нормальные условия проживания других собственников помещений дома; - нарушать покой соседей в ночное время с 22.00 до 6.00; 		
2.	ЛЕСТНИЧНАЯ ПЛОЩАДКА (НА ЭТАЖЕ)	Право пользования лестничной площадкой	<p>Собственник ОБЯЗАН:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поддерживать все элементы лестничной площадки в технически исправном и удовлетворительном санитарном состоянии; - при обнаружении повреждений элементов лестничной клетки, нарушениях освещения, обнаружении посторонних предметов сообщить диспетчеру обслуживающей жилищной организации; <p>Собственнику ЗАПРЕЩАЕТСЯ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - хранить на лестничной площадке посторонние предметы; - производить на лестничной площадке какие либо работы, в том числе работы с личным имуществом и материалами; - курить, разводить открытый огонь; - соблюдать правила пользования мусоропроводом, содержать его и лестничную площадку в исправном состоянии. 		<p>Все решения общих собраний собственников размещаются на информационных щитах, копия хранится у старшего по подъезду.</p> <p>Необходимо учитывать специфику конструктивных элементов (деревянные или железобетонные лестничные марши, железобетонные или деревянные перекрытия).</p>
3.	ПОДЪЕЗД	На собрании собственников проживающих в подъезде решаются вопросы: -избрание старшего по подъезду; - о графике уборки лестничных площадок жильцами подъезда (при необходимости);	<p>Собственники ОБЯЗАНЫ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования и содержания помещениями общего пользования; - собственники, проживающие в подъезде, обязаны соблюдать пра- 	Средства собственников помещений дома	Все решения общих собраний собственников размещаются на информационных щитах, копия хранится у стар-

		<p>-об обустройстве лестничных площадок декоративными элементами (цветы, шторы и пр.)</p> <p>- об определении места для курения;</p> <p>- об определении порядка и способа содержания входной двери и допуска посторонних лиц в подъезд, в т. ч. с применением технических средств;</p> <p>- о содержанию охраны, консьержки, кодовых или механических замках, видеонаблюдении, и обеспечении недоступности в подъезд посторонних лиц через другие возможные пути доступа в подъезд.</p>	<p>ва и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.</p> <p>Старшие по подъезду обязаны решения собственников дома вывешивать на доске объявлений для доведения до всех жильцов подъезда, решений общего собрания жителей подъезда.</p> <p>Собственники обязаны соблюдать правила содержания, вывода и выгула домашних животных.</p>		<p>шего по дому.</p> <p>Необходимо учитывать специфику конструктивных элементов дома, процент износа, особенности расположения распределительных устройств и щитов (деревянные или железобетонные лестничные марши, железобетонные или деревянные перекрытия).</p>
4.	ДОМ С ТЕРРИТОРИЕЙ	<p>На общих собраниях собственников помещений в многоквартирном доме принимаются решения:</p> <p>-об утверждении тарифов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома;</p> <p>- о включении в план работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме работ, имеющих первостепенное значение для обеспечения комфортных и безопасных условий проживания;</p> <p>-о порядке контроля за деятельностью управляющей организации по качеству, объему, своевременности и стоимости выполненных ра-</p>	<p>Собственники помещений в многоквартирном доме ОБЯЗАНЫ:</p> <p>- своевременно и полностью вносить плату за жилищно-коммунальные услуги;</p> <p>- соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, помещениями общего пользования, содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;</p> <p>- определять использование территории закрепленной за домом: под парковку автомобилей, места под выгул домашних животных, установку мусорных контейнеров, раз-</p>	<p>Средства собственников помещений дома;</p> <p>(Федеральный закон о фонде содействия реформированию жилищно-коммунальному хозяйству, постановление мэра города Новосибирска от 12.03.2010 № 59, постановление мэра города Новосибирска от 02.07.2007 № 563-а, распоряжение мэра</p>	<p>Все решения общих собраний собственников размещаются на информационных щитах, копия хранится у старшего по дому.</p> <p>Необходимо учитывать специфику места нахождения, расположения: (на возвышенности, в низине, в близи магистралей,</p>

		<p>бот и предоставленных услуг;</p> <ul style="list-style-type: none"> - об участии в Программах по капитальному ремонту, софинансированию и установке общедомовых приборов учета; - об избрании старшего по дому и наделении его полномочиями в соответствии с договором управления; - о местах парковки автомобилей принадлежащих проживающим; - о месте парковки гостевых автомобилей; - о месте выгула домашних животных; - о расположении спортивной площадки; - о расположении и комплектации детского игрового комплекса; - об определении количества и расположения зеленых насаждений, клумб, газонов; - об организации режима и периодичности парково-хозяйственного дня (субботника). <p>Имеют право:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участвовать в публичных слушаниях, выполнять на добровольной основе работы по благоустройству территории; - требовать от административных комиссий и уполномоченных лиц составления протоколов об административных правонарушениях в соответствии с законом субъекта Российской Федерации об админи- 	<p>мещение зеленых насаждений и уход за ними, размещение детских и спортивных площадок;</p> <ul style="list-style-type: none"> - не нарушать общественный порядок громкими звуковыми сигналами; - обеспечивать недоступность посторонних лиц в подвальные и чердачные помещения дома; - утверждать принятые решения на общем собрании жильцов дома, с размещением на стендах информации. 	<p>от 06.07.2007 № 6500-р, распоряжение мэра от 14.05.2007 № 3955-р, Плата за жилое помещение;</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства поддержки Фонда реформирования ЖКХ; - Средства поддержки областного бюджета; - средства поддержки муниципального бюджета; - субсидии и меры социальной поддержки; - средства, предусмотренные в муниципальном бюджете на программы установки приборов учета, ремонт фасадов, ремонт кровель, замену и модернизацию лифтов. 	<p>вблизи объектов потенциально опасных для жизни и здоровья граждан, вблизи зеленых насаждений, вблизи водоемов.</p> <p>В случае не использования своих прав, не исполнения обязанностей жильцы привлекаются к ответственности в соответствии с действующим законодательством.</p>
--	--	---	---	--	---

		<p>стративной ответственности за нарушение правил благоустройства территории муниципального образования;</p> <p>- контролировать соблюдение правил содержания и благоустройства территорий, своевременного восстановления дорожного полотна, зеленых насаждений и других элементов благоустройства.</p>			
5.	<p>ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ЖИЛОЙ ДОМ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛОГО ДОМА)</p>	<p>Собственники индивидуальных жилых домов имеют право осуществлять:</p> <ul style="list-style-type: none"> - строительство, реконструкцию, капитальный ремонт индивидуального жилого дома с разрешения администрации района города; - владеть, пользоваться, распоряжаться земельным участком индивидуального жилого дома; - предпринимательскую деятельность с соблюдением действующих норм; - перевод жилого помещения в нежилое с разрешения Главного управления архитектуры и градостроительства мэрии и Комитета по жилищным вопросам мэрии. 	<p>Собственники индивидуальных жилых домов обязаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при строительстве индивидуального жилого дома соблюдать нормы и правила строительства; - размещать жилой дом с отступом от границы земельного участка, от строений на соседних земельных участках, в соответствии с требованиями пожарных и санитарных норм, но не менее 3 метров; - поддерживать архитектурный облик индивидуального жилого дома, ограждения территории дома; - соблюдать правила эксплуатации жилого дома, выполнять благоустройство и озеленение придомовой территории, прилегающего к территории земельного участка. <p>Состав, назначение и площадь встроенных и пристроенных помещений общественного назначения, в том числе связанных с индивидуальной предпринимательской деятельностью владельца, должны</p>	Средства собственников дома.	

			соответствовать ограничениям, и установленным требованиям, вытекающим из охраняемых законодательством прав жителей соседних домов.		
6.	ДВОРОВАЯ ТЕРРИТОРИЯ (ДВОР)	<p>Собственники мощений имеют право участвовать:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в конкурсах на получение грантов на благоустройство; - в работах по благоустройству дворовой территории: разбивке клумб, посадке деревьев, созданию альпийских горок и т.д.; - в определении места выгула собак; - в определении мест парковок автомобилей собственников дома; - в определении мест установки детских и спортивных площадок на придомовой территории; - в расположении и комплектации детского игрового комплекса; - в определении количества и расположения зеленых насаждений, клумб, газонов; - в организации режима и периодичности парково-хозяйственного дня (субботника). 	<p>Старшие по дому (подъезду) организуют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участие жителей в общественных работах по благоустройству, посадкам и уходу за зелеными насаждениями и озеленению дворовой территории, мест для отдыха жителей, малых архитектурных форм, мест и элементов сушки белья, освещения, ограждения, мест установки урн, скамеек, размещения площадок выгула собак. <p>Жители домов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определяют использование территории закрепленной за домом: под парковку автомобилей, места под выгул домашних животных, установку мусорных контейнеров, размещение зеленых насаждений и уход за ними, детских и спортивных площадок; - не нарушают общественный порядок громкими звуковыми сигналами; - обеспечивают недоступность посторонних лиц в подвальные и чердачные помещения дома; - утверждают принятые решения на общем собрании жильцов дома. 	<p>(постановление мэра города Новосибирска от 12.03.2010 № 59, постановление мэра города Новосибирска от 02.07.2007 № 563-а.)</p> <ul style="list-style-type: none"> - гранты на благоустройство; - средства муниципального бюджета на благоустройство внутриквартирных территорий; - средства муниципального бюджета на установку детских городков; - привлеченные средства арендаторов и собственников административных помещений и зданий. 	<p>Все решения общих собраний собственников размещаются на информационных щитах, копия хранится у старшего по дому.</p> <p>Учитывать специфику места нахождения, места расположения: (на возвышенности, в низине, вблизи магистралей, вблизи объектов потенциально опасных для жизни и здоровья граждан, вблизи зеленых насаждений, вблизи водоемов.</p> <p>Определять правила и порядок взаимоотношения с арендаторами. Норма зеленых площадей и на-</p>

					саждений на внутриквартальных территориях 6 м ² на человека; на территориях общего пользования – 10 м ² ; на городское поселение - 14 м ²
7.	КВАРТАЛ (количество многоквартирных домов, как правило, от 5 до 10; индивидуальных домов - от 20 до 50)	<p>Собственники помещений в многоквартирных домах на территории квартала:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проводят опросы общественного мнения по вопросам, затрагивающим интересы жителей соответствующей территории; - содержат закрепленные территории; - следят и поддерживают внешнюю архитектуру здания; - следят и предотвращают самовольную застройку; - вырабатывают и утверждают правила поведения детей; <p>Жители квартала (микрорайона) имеют право на:</p> <ul style="list-style-type: none"> - участие в соответствии с действующим законодательством в публичных слушаниях по проектам планировки и межевания территорий города; - обеспечение потребностей в объектах социального и коммунально-бытового назначения, объектах инженерной инфраструктуры, элементах благоустройства 	<p>Жители квартала обязаны участвовать в:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в установлении правил пользования гостевыми парковочными местами; - организации посадки и полива зеленых насаждений; - организации участия жителей в общественных работах по уборке территорий; - организации участия жителей в благоустройстве и уходе за зелеными насаждениями и озеленением прилегающего участка, мест для отдыха жителей, малых архитектурных форм; - в определении площадок для выгула собак и в других мероприятиях. <p>Жители квартала (микрорайона) обязаны соблюдать требования федерального законодательства в области градостроительной деятельности, нормативно-правовых актов органов местного самоуправления. Запрещается без разрешения</p>	<p>гранты на благоустройство;</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства муниципального бюджета на благоустройство внутриквартальных территорий; - средства муниципального бюджета на установку детских городков; - привлеченные средства арендаторов и собственников административных помещений и зданий. 	<p>Все решения общих собраний собственников размещаются на информационных щитах, копия хранится у старшего по дому.</p> <p>Учитывать специфику места нахождения, места расположения: (на возвышенности, в низине, вблизи магистралей, вблизи объектов потенциально опасных для жизни и здоровья граждан, вблизи зеленых насаждений, вблизи водоемов.</p>

		<p>территории в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.</p> <p>При разработке проектов планировки и межевания территории города учитываются нормативные требования по обеспечению комфортных условий жизни населения.</p> <p>Количество машиномест для эксплуатации объектов жилого и общественного назначения принимается с учетом уровня автомобилизации - 400 машин на 1000 жителей.</p> <p>Размещение площадок из расчета на 1 жителя микрорайона (квартала) принимается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,4 кв.м.; - для отдыха взрослого населения – 0,1 кв.м.; - для хозяйственных целей и выгула собак – 0,4 кв.м.; - озеленения – 5 кв.м. <p>Минимальные удельные размеры земельного участка объекта дошкольного образования на 1 жителя квартала составляют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1,0 кв.м при размещении из расчета не более 100 мест на 1000 жителей. - объект начального общего и среднего (полного) образования – 2,0 кв.м при размещении из расче- 	<p>проводить работы, самовольно изменять архитектурный облик и цветовую гамму квартальной застройки, согласованную с главным архитектором города, препятствовать доступу специального транспорта (пожарные машины, машины скорой помощи, правоохранительных органов, инженерных служб) на внутриквартальную территорию.</p> <p>В структуре квартала (микрорайона) должно быть предусмотрено устройство общеквартального спортивного городка, детского городка, озеленение территорий общего пользования (скверы, бульвары), обустройство общеквартальной площадки для выгула собак и мест стоянок личного автомобильного транспорта (плоскостные, многоуровневые, подземные стоянки).</p> <p>Не допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> - самовольно изменять планировочную структуру и архитектурный облик объектов застройки и благоустройства территории квартала (микрорайона), согласованные главным архитектором города; - нецелевое использование помещений объектов застройки, элементов благоустройства и озеленения территории. <p>Жители квартала обязаны производить:</p>		
--	--	---	---	--	--

		<p>та не менее 180 мест на 1000 жителей.</p> <p>При реконструкции застроенных территорий необходимо учитывать нормативные требования к величине площади земельных участков для эксплуатации жилых домов.</p> <p>В структуре квартала должно быть предусмотрено устройство обще-квартального спортивного городка, детского городка, озеленение территорий общего пользования (скверы, бульвары), обустройство общеквартальной площадки для выгула собак и мест стоянок личного автомобильного транспорта (плоскостные, многоуровневые, подземные стоянки)</p>	<p>- уборку этих территорий, включая регулярную очистку тротуаров и иных территорий с твердым покрытием от грязи, мусора, снега и льда;</p> <p>- уборку газонов от мусора, вывоз мусора, твердых бытовых отходов, снега, уход за зелеными насаждениями;</p>		
8.	МИКРО-РАЙОН - ТОС	<p>ТОС действует в целях широкого привлечения жителей к проблемам обеспечения сохранности и ремонта жилищного фонда, а также содержания придомовой (уличной) территории, объектов благоустройства и озеленения, малых архитектурных форм, спортивных сооружений, способствует проведению мероприятий, связанных с удовлетворением нужд жителей дома (улицы).</p> <p>Осуществляет общественный контроль за наличием и сохранностью: подъездных и переходных мостиков, освещения, номерных знаков на доме, содержанием лиф-</p>	<p>Во взаимодействии с администрацией района и депутатами решают вопросы о включении в планы благоустройства внутриквартальных территорий.</p> <p>Проводит на своей территории опросы общественного мнения по вопросам, затрагивающим интересы жителей соответствующей территории по мере необходимости и не реже 1 раза в год (смотреть методические рекомендации по ТОСу). Организует и проводит публичные слушания по проблемам жизнеобеспечения микрорайона.</p> <p>Организует посадку деревьев вдоль дворов.</p>	<p>Совет микрорайона осуществляет свою деятельность за счет доходов от собственной деятельности, добровольных взносов и пожертвований физических и юридических лиц, бюджетных средств, при выделении их органами местного самоуправления для выполнения договоров или планов совместной работы, иных источников.</p>	

	<p>тов, запорной арматуры, инженерного оборудования, чистотой подъездов, полуподвальных и подвальных помещений, прямых, придомовой территории, своевременным вывозом бытового мусора, пищевых отходов, металлолома, исправностью кровли, водосточных труб, желобов, открытых ливне-стоков, отмосток.</p> <p>Взаимодействует и сотрудничает с другими органами ТОС и администрацией района города.</p> <p>Проводит работу с жителями по обеспечению образцового содержания подъездов, подвалов, балконов, лоджий, придомовой территории. Совместно с должностными лицами жилищно-эксплуатационной организации и с согласия жителей проводит осмотр технического состояния, санитарного содержания жилых помещений, принимает меры к прекращению нарушений общественного порядка в квартире. Сообщает в администрацию района города о квартирах, в которых длительное время никто не проживает. Контролирует содержание населением собак, кошек, других видов домашних и диких животных. Подает заявки на отлов бродячих животных.</p> <p>Вносит предложения в планы и программы экономического и со-</p>			
--	---	--	--	--

		<p>циального развития микрорайона, принимает участие в планировании социально-экономического развития территории. Контролирует правила проведения земляных работ</p>			
9.	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ	<p>В соответствии с заключенным договором управления оказывает услуги и выполняет работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме, предоставляет коммунальные услуги собственникам помещений в жилом доме, осуществляет иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность. Осуществляет управление общим имуществом в многоквартирном доме в соответствии с условиями договора управления и действующим законодательством с наибольшей выгодой в интересах собственника и в соответствии с требованиями действующих нормативно-правовых актов, регламентирующих оказание жилищных и коммунальных услуг в многоквартирном доме. Оказывает жилищные и коммунальные услуги в многоквартирном доме в соответствии с перечнем, указанном в договоре управления. В случае оказания жилищных и коммунальных услуг в многоквартирном доме ненадлежаще-</p>	<p>Управляющая организация обязана строго соблюдать условия договора управления дома. Управляющая организация несет ответственность в виде: - возмещения вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу собственника виновными действиями Управляющей организации; - возмещения убытков, причиненных невыполнением или ненадлежащим выполнением своих обязательств по договору. В случае истечения нормативного срока эксплуатации общего имущества многоквартирного дома, Управляющая организация не несет ответственности за качество коммунальных услуг по параметрам, зависящим от технического состояния эксплуатируемого оборудования, и качеству услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в случае отказа собственников на финансирование проведения его ремонта или замены.</p>	<p>Средства собственников помещений дома; (Федеральный закон о фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, постановление мэра города Новосибирска от 12.03.2010 № 59, распоряжение мэра от 06.07.2007 № 6500-р, распоряжение мэра от 14.05.2007 № 3955-р). Плата за жилое помещение; - средства поддержки Фонда реформирования ЖКХ; - средства поддержки областного бюджета; - средства поддержки муниципального бюджета; - субсидии и меры</p>	

		<p>го качества Управляющая организация обязана устранить все выявленные недостатки за свой счет.</p> <p>Проводит техническую эксплуатацию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с действующими правилами и нормами.</p> <p>Следит за наличием и сохранностью доски объявления, размещает на ней необходимые материалы.</p>		<p>социальной поддержки;</p> <p>-средства, предусмотренные в муниципальном бюджете на программы установки приборов учета, ремонт фасадов, ремонт кровель, замену и модернизацию лифтов.</p>	
10.	АДМИНИСТРАЦИИ РАЙОНОВ	<p>Администрации районов имеют право:</p> <ul style="list-style-type: none"> - материально поощрять активы советов; - содействовать ТОСам в предоставлении на льготных условиях помещения, оборудованного мебелью, оргтехникой и телефонной связью; - получать бюджетные средства на капитальный ремонт муниципальных жилых помещений. 	<p>Администрации районов:</p> <ul style="list-style-type: none"> - формируют границы территории, на которой действует ТОС, ведут реестр регистрации и учета ТОСов; - создают необходимые условия для становления и развития ТОС и содействуют в осуществлении их полномочий. - контролируют исполнение по целевому назначению муниципального имущества, переданного ТОСам по договорам для осуществления отдельных полномочий или для выполнения конкретных работ. - контролируют расходование бюджетных средств, переданных ТОСам на основании договоров; - обеспечивают выполнение в договорах социального найма муниципальных жилых помещений. 	<p>(Федеральный закон о фонде содействия развитию жилищно-коммунального хозяйства, постановление мэра города Новосибирска от 12.03.2010 № 59, постановление мэра города Новосибирска от 21.05.2010 № 222, распоряжение мэра от 06.07.2007 № 6500-р, распоряжение мэра от 14.05.2007 № 3955-р, распоряжение мэра от 06.10.2009 № 26939-р).</p> <p>Плата за жилое помещение;</p> <ul style="list-style-type: none"> - средства поддержки Фонда реформирования ЖКХ; - средства поддерж- 	

				<p>ки областного бюджета;</p> <ul style="list-style-type: none">- средства поддержки муниципального бюджета;- субсидии и меры социальной поддержки;- средства, предусмотренные в муниципальном бюджете на программы установки приборов учета, ремонт фасадов, ремонт кровель, замену и модернизацию лифтов.	
--	--	--	--	---	--

Приложение: перечень нормативно-правовых актов и образцов