

ЮЖНО-САХАЛИНСК

Что наиболее значительное удалось сделать в 2023 году?

1. На территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» было введено — 206,27 тыс. кв.м жилья, из них:

- многоквартирные жилые дома — 98,61 тыс. кв.м;

- индивидуальное жилищное строительство — 107,66 тыс. кв.м.

2. Завершено строительство и начато заселение 1-ой очереди строительства жилого комплекса «Горизонт». В эксплуатацию введено — 66,0 тыс. кв.м, 20 домов, 1000 квартир. Также в жилом комплексе построены 2 детских сада по 240 мест каждый.

3. В 2023 году производилось расселение жителей аварийных жилых домов, признанных таковыми после 01.01.2017.

Расселение жителей проводилось в рамках подпрограммы «Переселение граждан из аварийного и непригодного для проживания жилищного фонда на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» в 2020-2025 годах» муниципальной программы «Обеспечение населения городского округа «Город Южно-Сахалинск» качественным жильем на 2020-2025 годы», утвержденной постановлением администрации города Южно-Сахалинска № 3618-па от 12.11.2019 и региональной адресной программы «Переселение граждан из аварийного жилищного фонда на территории Сахалинской области в 2021 - 2026 годах», утвержденной постановлением Правительства Сахалинской области от 31.03.2021 № 113.

По программе переселения из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2017 планировалось переселить 7140,0 кв. м. жилого фонда, в которых проживало 341 человек (154 семьи).

Фактически, площадь расселенного аварийного жилого фонда составила 7608,3 кв. м., в которых проживало 370 человек (149 семей).

Расселение граждан из аварийного жилищного фонда в 2023 году осуществлялось в приобретенные на первичном рынке жилые помещения у ООО «Специализированный застройщик «Рыбоводстрой» по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Им. Николая Григорьевича Смирнова, д. 3, д. 9, АО «Сахалинское ипотечное агентство» по адресу: г. Южно-Сахалинск, п/р Ново-Александровск, ул. Советская, д. 2а, а также в приобретенные на вторичном рынке жилые помещения у АО «Сахалинское ипотечное агентство» по адресу: г. Южно-Сахалинск, ул. Ленина, д. 569а.

4. В период с 01.01.2015 по 31.12.2023 год на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» создано 986 Советов многоквартирных домов.

На территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» распространяет действие Положение о создании Координационного совета, утвержденное постановлением Администрации города Южно-Сахалинска от 10.06.2022 № 1360-па «О создании Координационного совета по реализации проекта «Управдом» на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» (вместе с «Положением о координационном совете по реализации проекта «Управдом» на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск») по реализации проекта «Управдом». Координационный совет создан в целях взаимодействия администрации города Южно-Сахалинска с гражданами Российской Федерации, проживающими на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» и осуществляющими свою деятельность на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск», Советами многоквартирных домов, некоммерческими организациями в форме товарищества собственников жилья и территориального общественного самоуправления, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, организациями, осуществляющими управление многоквартирными

домами, для решения вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, создания системы эффективного взаимодействия собственников жилья для повышения качества жизни населения городского округа «Город Южно-Сахалинск».

На очередном заседании, которое состоялось 22.01.2024 утвержден общественный совет в сфере жилищно-коммунального хозяйства при администрации города Южно-Сахалинска для формирования взаимовыгодного сотрудничества в вопросах управления жилищным фондом между собственниками жилья, нанимателями жилья, поставщиками услуг и администрацией города Южно-Сахалинска и иных целей.

5. За 2023 год специалистами администрации города Южно-Сахалинска принято участие в 602 общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов.

6. В целях недопущения нарушения конкуренции на рынке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами администрацией города проведено 28 открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, по результатам которых заключены 15 договоров управления сроком на 3 года. По результатам несостоявшихся конкурсов, проведенных в отношении более 1856 многоквартирных дома, в соответствии с Правилами определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 принято 20 решений о назначении управляющей организации для управления такими домами.

В целях создания условий для развития системного подхода к осуществлению эффективного управления многоквартирными домами велась постоянная работа по оказанию консультативно-методической помощи и организации встреч информационно-разъяснительного характера по основам управления многоквартирными домами для собственников многоквартирных домов и руководителей управляющих организаций. На официальном сайте администрации города Южно-Сахалинска размещается информация по вопросам управления, содержания общего имущества многоквартирных домов.

Для полного и своевременного размещения информации, утвержденной Приказом Минкомсвязи России № 74, Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее — Приказ Минкомсвязи России № 74), осуществлялось постоянное взаимодействие с управляющими организациями ЖСК, ТСЖ и иными лицами осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

7. В период с 01.01.2015 по 31.12.2023 специалистами администрации проведена фундаментальная работа, направленная на реализацию Приказа Минкомсвязи России № 74 в системе ГИС ЖКХ хозяйства размещена полная и достоверная информация об лицензиатах и управлении многоквартирными домами, расположенными на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск». Работа по реализации требований Приказа Минкомсвязи России № 74 продолжается.

Всего по состоянию на 31.12.2023 на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляют деятельность 28 ТСЖ, 2 ЖСК и 52 управляющие организации. Всего 82 организации.

8. На территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» разработан и внедрен в работу управляющих организаций Стандарт по уборке дворовых, общественных территорий и объектов дорожного хозяйства, утвержденный распоряжением

министерства жилищно-коммунального хозяйства Сахалинской области от 05.11.2020 № 3.10-59-р. (далее - Стандарт уборки). На сегодняшний день Стандарт содержания придомовых территорий применяется на 1215 придомовых территориях многоквартирных домов городского округа «Город Южно-Сахалинск».

В рамках реализации Стандарта уборки организовано обучение дворников. Обучение дворников особенностям уборки в зимний и летний период проходило в 3 этапа. Обучение прошли более 100 человек.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

1. Сохраняется сложность приобретения однокомнатных квартир для обеспечения различных категорий граждан, в том числе детей-сирот, из-за отсутствия достаточного количества квартир на рынке первичного и вторичного жилья на территории ГО «Город Южно-Сахалинск».

2. Остается неразрешенным вопрос о размещении и содержании сетей операторов связи в многоквартирных домах.

Права и обязанности лиц, участвующих в правовой деятельности в области связи на территории Российской Федерации, регламентированы Федеральным законом «О связи» от 07.07.2003 № 126-ФЗ (далее — Закон о связи).

Пунктом 5 статьи 6 Закона о связи установлено, что операторы связи на возмездной основе вправе размещать кабели связи в линейно-кабельных сооружениях связи вне зависимости от принадлежности этих сооружений.

Основанием для установки и проведения монтажных работ оборудования в подъездах дома является договор, заключенный между поставщиком связи (провайдером) и потребителем (собственником помещений многоквартирного дома) услуг связи, телевидения, интернета. Заключение договоров между собственниками помещений многоквартирных домов и операторами связи является добровольным. Поставщики услуг связи не всегда уведомляют управляющие организации о заключении договоров на поставку услуг связи и размещении сетей в общем имуществе собственников многоквартирных домов. Органы местного самоуправления не вправе вмешиваться в деятельность самостоятельно хозяйствующих субъектов, а так же ограничивать права и свободы граждан в части предоставления им услуг связи.

При монтаже сетей связи в подъездах провода размещаются в порядке удобном мастерам установки. Зачастую сети не укладываются в кабель-каналы, не маркируются. В случае смены поставщика услуг связи, телевидения, интернета сети связи операторами не демонтируются. Приходят в негодность, провисают и пр. Управляющие организации отказываются содержать бесхозные и некачественно размещенные сети провайдеров.

В связи с этим, вопрос правового воздействия на операторов связи, в целях надлежащего содержания сетей связи в местах общего пользования многоквартирных домов, не решен.

Какие задачи стоят в 2024 году?

1. В 2024 году планируется ввести 210,0 тыс. кв.м жилья, из них:

- многоквартирные жилые дома — 98,03 тыс. кв.м.;

- индивидуальное жилищное строительство — 111,97 тыс.кв.м.

2. К вводу в эксплуатацию запланирован объект олимпийского класса «Центр водных видов спорта». Проектом предусмотрено строительство зала с бассейнами с двумя чашами, фойе, буфеты, ложа зрителей (VIP), помещения спортсменов, помещения тренеров, восстановительный комплекс для реабилитации инвалидов, помещения судей, помещения прессы с конференц-залом. Строительство комплекса осуществляется за счёт инвестиций ПАО «Газпром».

3. В 2024 году планируется расселить площадь аварийного жилого фонда 8100,00 кв.м., в

которых проживает 195 человек (159 семей).

4. Продолжить работу по обеспечению реализации на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» положений Жилищного кодекса Российской Федерации, федеральных, областных и городских программ по реформированию в жилищной сфере и совершенствованию системы управления жилищным фондом путём разработки методических рекомендаций и консультативного материала по вопросам реализации жилищного законодательства, взаимодействия управляющих организаций с органами местного самоуправления и специализированными организациями, выполняющими функции управления жилищным фондом.

5. Создание органом местного самоуправления условий для управления многоквартирными домами путем содействия в организации общих собраний собственников жилых помещений многоквартирного дома; содействия повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своей компетенции?

1. Проведение семинаров-совещаний, вебинаров, рабочих встреч с целью обмена опытом.

2. Организация и проведение обучения по программам повышения квалификации специалистов.

3. Помощь в содействии повышения уровня информатизации в муниципальном образовании.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом.

1. Обсуждение законопроектов и механизмов их реализации.

2. Федеральными нормативно-правовыми актами внедряются положения реализации жилищного законодательства, например Постановление Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Согласно положений данного постановления в Перечень организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, включаются управляющие организации, представившие согласие по собственному желанию или в рамках проведения открытого конкурса. При передаче многоквартирного дома по решению органа местного самоуправления не учитывается желание управляющей организации на управление домом, оставшимся без управления. Началом управления домом считается дата включения сведений о многоквартирном доме в Реестр лицензий. Включение сведений о многоквартирном доме в лицензию осуществляется на основании заявления управляющей организации.

В случае нежелания управлять многоквартирным домом, переданным по решению органа местного самоуправления, управляющая организация не подает заявление на включение сведений в Реестр лицензий и такой дом остается фактически без управления до момента решения вопроса в судебном порядке.

- собственники многоквартирных домов с численностью помещений не более 30 вправе выбрать непосредственный способ управления. Управляющие организации (ООО)

преследуют цель получения выгоды от получения деятельности по управлению многоквартирными домами. Дома с небольшим количеством квартир являются непривлекательными для управляющих организаций. В связи с этим, управляющие компании преследуют цель перевода таких домов на непосредственный способ управления с заключением договора оказания услуг. По окончании срока действия такого договора дома фактически остаются без управления.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли.

1. Применение на практике законодательных актов, касающихся переселения граждан из аварийного жилищного фонда.
2. Применение на практике реализации положений, установленных постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 «Об утверждении Правил определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации» и пункта 17 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, в части назначения управляющей организации для управления многоквартирными домами, собственниками которых не выбран или не реализован способ управления многоквартирным домом, в случае отказа управляющей организации (направление заявления об исключении из Перечня управляющих организаций для управления многоквартирным домом (далее — Перечень УК), ранее направившей Согласие на включение в Перечень УК (в рамках предоставления пакета документов для участия в открытом конкурсе), управлять таким домом.
3. Применение на практике реализации статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации. Проблемы и вопросы, возникающие при организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в заочной форме с использованием системы (ГИС ЖКХ).
4. Вопросы по включению детских и спортивных площадок в состав общего имущества многоквартирных домов и установлению платы за их ремонт и содержание.
5. Вопросы по особенностям управления ветхим и аварийным жилищным фондом управляющими организациями и установлению платы за содержание и ремонт общего имущества таких домов, в том числе вопросы по содержанию земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.
6. Вопросы по внедрению практики принуждения собственников помещений многоквартирных малоэтажных многоквартирных домов, при выкупе жилых помещений (квартир) в таких домах, и фактическом приведении их в статус жилых (одноквартирных) домов, внесения соответствующих изменений в разрешительную строительную документацию и Федеральную службу государственной регистрации и картографии Росреестр.

Благоустройство

Что наиболее значительное удалось сделать в 2023 году?

На территории городского округа город «Южно-Сахалинск» действуют Правила благоустройства городского округа «Город Южно-Сахалинск» (далее — Правила благоустройства), утвержденные решением Городской Думы города Южно-Сахалинск 24.06.2015 № 177/12-15-5, которые подлежат обязательному исполнению юридическими

и физическими лицами. Согласно части 14 ст. 38 Правил благоустройства землепользователи обязаны осуществлять мероприятия по уничтожению борщевика Сосновского, запрещается допускать цветение и плодоношение борщевика Сосновского на земельных участках землепользователей. На муниципальных земельных участках и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, обязанности по ликвидации борщевика Сосновского возложены на уполномоченный орган администрации города в сфере дорожного хозяйства, благоустройства и охраны окружающей среды.

1. Администрацией города Южно-Сахалинска в рамках муниципальной программы «Охрана окружающей среды на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» на 2020 - 2025 годы» реализованы мероприятия по борьбе с борщевиком Сосновского.

В соответствии с рекомендациями ФГБУ «Россельхозцентра» по Сахалинской области, на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» определены следующие методы борьбы с борщевиком Сосновского:

- химический метод: гербициды возможно применять только в соответствии с государственным каталогом пестицидов и агрохимикатов, разрешенных к применению на территории Российской Федерации, и соблюдении санитарных норм и правил.

- механический метод, который включает регулярное скашивание сорняка, выкапывание (подрезка корней растения на 20-30 мм ниже точки роста растения), применение мульчирование почвы.

Согласно требованиям п. 12.4. «Правил по хранению, применению и транспортировке пестицидов и агрохимикатов», утвержденных Минздравом России, Минсельхозпродом России 29.04.1999, запрещается применение любых пестицидов на территориях детских, спортивных, медицинских учреждений, школ, предприятий общественного питания и торговли пищевыми продуктами, водоохраных зон рек, озер и водохранилищ, зон первого и второго поясов санитарной охраны источников водоснабжения, в непосредственной близости от жилых домов и воздухозаборных устройств.

В пунктах 272-278 Главы XII СанПиН 2.1.3684-21 установлены санитарно-гигиенические требования к применению пестицидов и агрохимикатов, в том числе на границах территорий проживания населения, во дворах многоквартирных домов, лесопарках, садах, парках, скверах, железнодорожных путях и автомобильных дорогах в черте населенных пунктов. Между тем, согласно пункту 279 Главы XII указанного СанПиН применение пестицидов и агрохимикатов допускается на расстоянии не менее 300 метров от населенных пунктов.

В 2023 году оказаны услуги по уничтожению борщевика Сосновского на площади 659 га (с учетом многократного способа обработки на одной единицы площади), преимущественно с применением механического способа обработки путем скашивания.

Химический способ, с использованием пестицидов, включенных в Государственный каталог пестицидов и агрохимикатов, разрешенных к применению на территории Российской Федерации, применен на площади 102 га.

Опыт работы показывает, что химический метод борьбы уничтожения борщевиком Сосновского, (с двукратным опрыскиванием вегетирующих растений борщевика, является наиболее эффективным).

2. В рамках благоустройства на территории Городского округа «Город Южно-Сахалинск» в 2023 году были выполнены следующие виды работ: посажено 700 тыс. шт. цветов, 465 шт. саженцев деревьев, 1135 шт. саженцев кустарников, снесено 493 шт. аварийных деревьев.

3. В 2023 году выполнен ремонт асфальтобетонного покрытия на 605 дворовых

территорий в рамках предоставления субсидии на возмещение затрат юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в связи с проведением работ по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов», в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 03.08.2021 № 2117-па, общей площадью более 98 000 м².

4. Отремонтировано 26 дворовых территорий, включающих 60 многоквартирных домов и проездов к ним, общей площадью 86,1 тыс. кв. метров.

5. Благоустроено 7 дворовых территорий в рамках Плана социального развития центров экономического роста Сахалинской области (проект «1000 дворов»), общей площадью 10,5 тыс. кв. метров

6. Благоустроено 6 общественных территорий.

Какие наиболее трудные проблемы не удалось решить в прошедшем году?

В связи с тем, что большая часть земель, засоренных борщевиком Сосновского, граничит с зоной застройки жилыми домами, включая индивидуальные, отдельно стоящие жилые дома с приусадебными участками уничтожение борщевика Сосновского осуществляется преимущественно с применением механического способа обработки (многократное скашивание), дающий временный эффект.

В связи с чем в Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека — Главному государственному санитарному врачу Российской Федерации направлен запрос о применении пестицидов (с указанием конкретных наименований препаратов безопасных для здоровья человека и среды его обитания) на территории населенных пунктов, в непосредственной близости от жилых домов.

Какие задачи стоят в 2024 году?

1. Посадка 300 шт. саженцев деревьев, 500 шт. саженцев кустарников, 700 тыс. шт. цветов, снос 300 шт. аварийных деревьев.

2. Продолжить оказание услуг по уничтожению борщевика Сосновского на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» не уменьшая площади, обработанной в 2023 году.

3. В 2024 году запланировано выполнение работ по благоустройству дворовых территорий в рамках предоставления субсидии на возмещение затрат юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, в связи с проведением работ по благоустройству дворовых территорий многоквартирных домов», в соответствии с Порядком, утвержденным постановлением администрации города Южно-Сахалинска от 03.08.2021 № 2117-па, на 70 дворовых территориях.

4. В 2024 году запланировано отремонтировать 20 дворовых территорий, включающих 52 многоквартирных домов и проездов к ним, общей площадью 54,7 тыс. кв. метров, а также благоустроить сквер Защитников Отечества, признанный победителем Всероссийского рейтингового голосования 2023 года.

Какую помощь и содействие, на Ваш взгляд, может оказать АСДГ в решении стоящих проблем в рамках своих компетенций?

Проведение семинаров и конференций с целью обмена опытом.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, вопросы для обсуждения их на мероприятиях АСДГ по обмену опытом.

Обсуждение законопроектов и механизмов их реализации.

Укажите, пожалуйста, наиболее важные и актуальные, с Вашей точки зрения, темы и вопросы для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли.

Курсы повышения квалификации при реализации программ Формирования комфортной городской среды, в том числе вовлечение граждан в развитие городской среды.