

ЮЖНО-САХАЛИНСК

Жилищно-коммунальное хозяйство, жилищная политика и строительство

За 2024 год в рамках конкурса «Лучший дворик» представителями собственников помещений многоквартирных домов реализовано 115 грантовых проекта по благоустройству общего имущества собственников помещений многоквартирных домов, расположенных на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» на сумму 13 776 775,00 руб., благоустроено 256 подъездов в 138 многоквартирных домах.

В рамках Порядка предоставления субсидий за 2024 год выполнен ремонт 570 подъездов в 212 многоквартирных домах на общую сумму свыше 130 млн рублей. В период с 01.01.2015 по 31.12.2024 год создано 1089 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, который состоялся 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.

За 2024 год специалистами администрации города Южно-Сахалинска принято участие в 937 общих собраниях собственников помещений многоквартирных домов.

В целях недопущения нарушения конкуренции на рынке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами администрацией города проведено 27 открытых конкурсов по отбору управляющей организации для управления многоквартирными домами, по результатам которых заключены 371 договор управления сроком на 3 года. По результатам несостоявшихся конкурсов, проведенных в отношении 1876 многоквартирных домов, 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 Минстроя России от 07.02.2024 №79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. №209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее Приказ Минкомсвязи России № 79) осуществлялось постоянное взаимодействие с управляющими организациями ЖСК, ТСЖ и иными лицами осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами.

В период с 01.01.2015 по 31.12.2024 специалистами администрации проведена фундаментальная работа, направленная на реализацию Приказа Минкомсвязи России № 79 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 № 79 продолжается.

По состоянию на 31.12.2024 на территории городского округа «Город Южно-Сахалинск» осуществляют деятельность 26 ТСЖ, 2 ЖСК и 54 управляющие организации, всего 82 организации.

На сегодняшний день 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.

В 2025 году будут продолжены работы 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.

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

По вопросу оказания помощи, сообщаем следующее. АСДГ, в рамках своих компетенций, может оказать содействие в проведение семинаров-совещаний вебинаров, рабочих встреч с целью обмена опытом, обучающих программ направленных на повышение квалификации специалистов, а также способствовать в повышении уровня информатизации в муниципальном образовании.

К наиболее важным и актуальным вопросам для обсуждения на мероприятиях АСДГ по обмену опытом относим следующие направления:

- 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.

К наиболее важным и актуальным темам и вопросам, для включения их в образовательную программу курсов повышения квалификации (учебных курсов для муниципальных служащих) специалистов данной отрасли следует отнести следующие:

- 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;

- 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);

- Вопросы по включению детских и спортивных площадок в состав общего имущества многоквартирных домов и установлению платы за их ремонт и содержание;

- 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;

- 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

За прошедший 2024 год муниципальным образованием городской округ «Город Южно-Сахалинск» был реализован ряд мероприятий по благоустройству общественных территорий:

- С мая по сентябрь проведена паблик-арт программа «Взгляды», в рамках которой художниками были оформлены монументальной росписью 12 000м² городского пространства. Фасады зданий, на которые были нанесены муралы выбирались под разработанные туристические маршруты, в границах которых в настоящее время успешно проводятся тематические обзорные экскурсии;

- Реализован I этап по оснащению архитектурно-художественной подсветкой 10 многоквартирных домов, 3 общественных пространств, а также 7 муралов Установленное современное освещение позволяет создавать разнообразные световые сценарии;

- В рамках федерального проекта «Формирование комфортной городской среды» завершены работы по строительству нового места притяжения горожан - «Сквер Защитников Отечества». Данная территория посвящена героям различных исторических периодов, а также воинам-участникам специальной военной операции В ее границах выполнено устройство покрытий, освещения, обустроены пешеходные связи, установлена композиция «Воины четырёх эпох», высажены деревья и кустарники. Здесь же оборудованы спортивные площадки для активного отдыха беседки и декоративные клумбы;

- В целях подготовки к новогодним праздникам были приобретены и установлены новые световые инсталляции, арт-объекты и фотозоны, а на опорах освещения смонтированы 177 закупленных декоративных консолей.

В наступившем 2025 году преобразования областного центра будут продолжены:

В текущем году запланировано окончание строительства сквера, возводимого в честь сотрудников органов Федеральной службы безопасности РФ Новое общественное пространство получит имя «Щит и меч». В рамках строительства сквера планируется устройство пешеходных дорожек вдоль ручья Пригородный, а также его благоустройство. Работы по обустройству данной территории разделены на три этапа. Первый этап благоустройство правого берега ручья, строительство подпорной стенки. Второй этап - благоустройство левого берега ручья вынос и

- реконструкция существующих сетей, строительство пешеходных тротуаров, монумента и входной арки. Третий этап - строительство мемориального комплекса, площади с монолитными бетонными скамьями и здания кафе с амфитеатром;
- Согласно утвержденного графика, в 2025 году будут завершены комплексные работы по благоустройству бульвара Студентов. Это часть масштабной концепции преобразования образовательного пространства в Южно-Сахалинске. В рамках реализации проекта уже выполнено множество задач: заменены инженерные коммуникации, установлено новое освещение, построены детская площадка и велодорожка, ведутся работы по обустройству бетонного амфитеатра;
- Будут расширены границы архитектурно-художественной подсветки. Световое оборудование охватит карнизы, декоративные элементы и нанесенные ранее муралы. Таким образом, помимо эстетической составляющей, подсветка принесет и практическую значимость - дополнительное освещение пешеходных связей;
- Продолжится работа по внедрению декоративных консолей на опорах освещения, а также мероприятия по замене утилитарного освещения на пешеходных дорожках и аллеях.