

ЧИТА

По работе в сфере коммунального хозяйства достигнуты следующие показатели:

- за счет средств, предусмотренных в тарифах ресурсоснабжающих организаций, ежегодно реализуются мероприятия Программ капитального ремонта сетей теплоснабжения, сетей водоснабжения и водоотведения ПАО «ТГК-14» и АО «Водоканал-Чита». Наблюдается положительная динамика основных показателей капитального ремонта инженерных систем коммунальной инфраструктуры на территории городского округа «Город Чита».

- ремонт муниципальных сетей теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения (капитальный ремонт канализационного колодца по адресу: г. Чита, ул. Лермонтова, 14, планово-предупредительный ремонт сетей водоотведения по адресу: ул. Лермонтова, 14, капитальный ремонт муниципальных сетей водоотведения по адресу: ул. Ленина, 84, ремонт сети водоснабжения по адресу: г. Чита, ул. Аргунская, 46;

- на выделенные специальные казначейские кредиты выполнен капитальный ремонт 165 объектов коммунальной инфраструктуры и связанного с ним оборудования в сфере теплоснабжения (в 2024 году выполнены работы по 101 участку, в 2025 году выполнены работы по 64 участкам. Заменено 13,74 км сетей теплоснабжения);

- в 2025 году выполнено устройство контейнерной площадки для сбора ТКО для обслуживания многоквартирных домов по адресам: г. Чита, ул. Балябина, д. 37, 39, ул. Журавлева, д. 71, ул. Девичья сопка, д. 39, 40, 41, 43, 44, 45, 50, реконструкция контейнерной площадки для сбора ТКО для обслуживания многоквартирного дома по адресам: г. Чита, мкр. Геофизический, д. 6, устройство закрытой контейнерной площадки для сбора ТКО для обслуживания многоквартирных домов по адресу: г. Чита, мкр. Гвардейский.

Основные направления деятельности жилищного отдела в 2025 году:

- исполнение обязанностей органа местного самоуправления по организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- исполнение ряда функций, связанных с управлением многоквартирными домами;

- организация принятия в установленном порядке решений о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения - 18, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений - 392;

- признание жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания, многоквартирных домов аварийными;

- проведение мероприятий по сносу аварийных многоквартирных домов;

- проведение капитального ремонта муниципальных жилых помещений.

- организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

- утверждение краткосрочных (сроком до трех лет) планов реализации региональной программы капитального ремонта – в отношении 1 МКД;

- принятие решения о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора в отношении многоквартирного дома в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 170 Жилищного кодекса Российской Федерации в отношении 48 МКД;

- принятие решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора в случае, если в срок, установленный Жилищным кодексом Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, формирующие фонд капитального ремонта на счете

регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме в отношении 368 МКД.

- исполнение ряда функций, связанных с управлением многоквартирными домами (дома, переданные на временное управление до момента выбора управляющей организации по результатам открытого конкурса – 95, дома, в отношении которых проведены открытые конкурсы по отбору управляющей организации – 246);

- признание в жилые помещения муниципального жилищного фонда непригодными для проживания – 7, многоквартирных домов аварийными – 5.

- проведение мероприятий по аварийному многоквартирному дому, расположенного по адресу: г. Чита, Романовский тракт, д. 81.

Основные направления деятельности отдела благоустройства:

- текущее содержание зеленых насаждений и озелененных территорий. Включает в себя очистку газонов и садовых дорожек на площадях, скверах, парках и улицах города, посадка цветов, акарицидная обработка зеленых насаждений, скос газонов, ремонт скамеек, урн, клумб, ротондов, элементов детских площадок с покраской, удаление наклеек, рекламных объявлений и т.д.;

- мероприятия по охране окружающей среды (санитарная и омолаживающая обрезка, посадка древесно-кустарниковой растительности);

- мероприятия при осуществлении деятельности по обращению с животными без владельцев (отловлено 1783 ед., количество животных, подвергнутых маркированию неснимаемыми и несмываемыми метками, составило 1783 ед., выполнена стерилизация 950 ед., а также выполнена утилизация 1039 ед.);

- текущее содержание мест захоронений, в том числе 2025 году установлено 900 м.п. железобетонного ограждения двух кладбищ);

- обустройство и содержание мест массового отдыха населения (пляж о. Кенон): очистка дна озера от мусора, частичная очистка берега от водорослей, размещение в акватории пляжа буйков; акарицидная обработка; в период работы пляжа осуществлялась уборка и вывоз мусора;

- изготовление адресных аншлагов – 59 шт.;

- выдача порубочных билетов (в 2025 году выдано 343 шт);

- высадка деревьев – (высажено в 2025 году 5673 шт);

- обустроено 44 металлических конструкции, на которые установлены 220 кашпо.

Проблемные вопросы

Одной из основных проблем в жилищной политике является проблема переселения людей из аварийного жилья. Износ жилья создает угрозу для проживания граждан, замедляет темпы развития г. Чита, а также ухудшает облик нашего города.

В связи с дефицитом местного бюджета, основным средством расселения аварийного жилья является участие городского округа «Город Чита» в адресных программах по расселению граждан из аварийного жилищного фонда.

На территории городского округа «Город Чита» имеется большое количество ветхого и аварийного жилья, расселение которого (в количестве более 1000 домов) предполагается по средствам реализации муниципальной и региональной программ. Ежегодно статус аварийности приобретают не менее 10 тыс. кв. м. жилищного фонда. Соответственно в данном случае можно выявить проблему, выраженную в отсутствии длительных сроков расселения. Срок переселения устанавливается Региональной адресной программой, который затягивается: в связи с отсутствием финансирования, оспариванием выкупной стоимости собственниками или отсутствием жилья для замены.

При реализации программы исполнители сталкиваются с некоторыми проблемами, что

замедляет процесс переселения граждан. Во-первых, нецелесообразно закупать жилые помещения на вторичном рынке жилья, имеем по факту необоснованное завышение цен на квартиры от риэлтерских компаний. Во-вторых, жилые помещения не соответствуют нормативным, санитарным и строительным требованиям проживания (отсутствует ремонт).

Предоставляемые гражданам в обмен жилые помещения должны соответствовать жилищным нормам в части благоустройства: соответствие нормам противопожарной безопасности, санитарным и техническим нормам.

После расселения аварийных домов, возникает проблема сноса аварийного жилищного фонда, в связи с недостаточным финансированием данных работ.

Необходимо создать условия для развития жилищного строительства в г. Чита.

Также, в настоящий момент имеется проблема обеспечения социальными объектами при возведении многоквартирных жилых домов.

Актуальность проблемы существенного отставания уровня обеспеченности застраиваемых территорий инфраструктурой различных видов (в особенности территорий жилой застройки – объектами социальной инфраструктуры) трудно переоценить, поскольку строительство объектов инфраструктуры, в особенности социальной, является существенным финансовым бременем для участников градостроительного процесса.

Данный факт усугубляется неопределенностью правового регулирования вопроса обеспечения застраиваемых территорий социальной и другой инфраструктурой. Данный вопрос может считаться решенным только в рамках исполнения договора о комплексном развитии территорий (далее – КРТ), в отношении которого с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 26 декабря 2024 года № 486-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусмотрено, что:

- в договор о КРТ включается обязательство лица, заключившего договор о КРТ, осуществить на территории, в отношении которой принято решение о КРТ, строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории, предусмотренной данной документацией очередностью планируемого развития территории (пункт 6 части 4 статьи 68 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- в договор о КРТ также включается перечень соответствующих объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов, необходимых для функционирования объектов капитального строительства и обеспечения жизнедеятельности человека, и (или) сведения о видах и назначении таких объектов (пункт 2.1 части 4 статьи 68 ГрК РФ);

- разрабатываемая в целях КРТ документация по планировке территории должна предусматривать, в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о КРТ, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов (пункт 7 части 6, пункт 7 части 7, пункт 5 части 8 статьи 66 ГрК РФ);

- в решение о КРТ включаются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и

расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, установленные градостроительным регламентом в отношении территории, подлежащей комплексному развитию (пункт 5.1 части 1 статьи 67 ГрК РФ);

- соответствие проектной документации очередности планируемого развития территории, предусмотренной проектом планировки территории, подлежащей КРТ, проверяется при выдаче разрешения на строительство; несоответствие указанной очередности является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство (части 11.1-1, 13.1 статьи 51 ГрК РФ).

Таким образом, на застройщика в рамках КРТ, по общему правилу, возлагается обязанность по строительству соответствующей инфраструктуры, однако такая обязанность договором о КРТ также может быть возложена на органы государственной власти, органы местного самоуправления.

Вне рамок реализации проектов КРТ для получения застройщиком разрешения на строительство ГрК РФ не предусмотрено требований ни по уплате какого-либо платежа в бюджет в счет финансирования инфраструктуры, ни по подтверждению обязанности застройщика или публично-правового образования обеспечить создание объектов инфраструктуры, необходимых для выполнения минимальных требований обеспеченности территории инфраструктурой.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 3 статьи 8 ГрК РФ, подпунктом 26 пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» к вопросам местного значения городского округа относится выдача разрешений на строительство, реконструкцию и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, расположенных на территории городского округа.

Порядок, основания выдачи разрешения на строительство, внесения в него изменений предусмотрены статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также административным регламентом по предоставлению муниципальной услуги «Выдача разрешения на строительство, внесение изменений в разрешение на строительство, в том числе в связи с необходимостью продления срока действия разрешения на строительство» на территории городского округа «Город Чита», утвержден Постановлением администрации городского округа «Город Чита» от 18.08.2022 № 343.

Согласно части 1 ст. 51 ГК РФ разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, и дающий застройщику право осуществлять строительство объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ.

В целях возведения объекта капитального строительства застройщик направляет в орган местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство с приложением необходимых документов, перечень которых определен в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. Пункт 3 части 7 статьи 51 ГрК РФ обязывает приложить, в том числе, к заявлению о выдаче разрешения на строительство материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительную записку;

- б) схему планировочной организации земельного участка, выполненную в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка;
- в) разделы, содержащие архитектурные и конструктивные решения, а также решения и мероприятия, направленные на обеспечение доступа инвалидов к объекту капитального строительства;
- г) проект организации строительства объекта капитального строительства.

Согласно пункту 4 части 7 статьи 51 ГрК РФ также прикладывается положительное заключение экспертизы проектной документации (в части соответствия проектной документации требованиям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 49 настоящего Кодекса), в соответствии с которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства.

В силу части 2 статьи 48 ГрК РФ проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой и графической формах и (или) в форме информационной модели и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Согласно части 13 статьи 48 ГрК РФ состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации и дифференцируются применительно к различным видам объектов капитального строительства (в том числе к линейным объектам), а также в зависимости от назначения объектов капитального строительства, видов работ (строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства), их содержания, источников финансирования работ и выделения отдельных этапов строительства, реконструкции в соответствии с требованиями настоящей статьи и с учетом особенностей, предусмотренных в данной части статьи 48 Кодекса.

Постановлением Правительства РФ от 16.02.2008 № 87 утвержден состав разделов проектной документации и требования к их содержанию, в том числе состав и требования к содержанию пояснительной записки, при этом указанное постановление не содержит каких-либо положений о необходимости при разработке проектной документации осуществлять расчет обеспеченности дошкольными и образовательными учреждениями жителей проектируемого дома, как и приводить данные о резерве мест в школах и дошкольных учреждениях.

Исходя из положений указанных нормативных актов – положения ГрК РФ, Постановление Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87, не предусматривают обязанности застройщика включать в проектную документацию разделы, которые обосновывают потребность жителей строящихся жилых домов в местах в дошкольных образовательных учреждениях и школах, а также обосновывать резерв мест в школах и дошкольных учреждениях.

Частью 7 статьи 51 ГрК РФ определен перечень документов, которые застройщик направляет вместе с заявлением о выдаче разрешения на строительство в целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 7 статьи 51 ГрК РФ документов (часть 10 статьи 51 ГрК РФ).

Закрытый перечень оснований для отказа в выдаче разрешения на строительство приведен в части 13 статьи 51 ГрК РФ, а именно:

- отсутствие документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК РФ или несоответствие представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка;

- в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта - несоответствие представленных документов требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории); несоответствие представленных документов разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Федеральным законодательством не предусмотрен отказ в выдаче разрешения на строительство при необеспеченности объектами транспортной и социальной инфраструктуры.

Частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» органам местного самоуправления запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещаются: необоснованное препятствование осуществлению деятельности хозяйствующими субъектами, в том числе путем установления не предусмотренных законодательством Российской Федерации требований к товарам или к хозяйствующим субъектам (пункт 2 части 1 статьи 15 Закона; создание дискриминационных условий (пункт 8 части 1 статьи 15 Закона).

Градостроительный кодекс РФ предусматривает обязательность учета нормативов градостроительного проектирования именно для разработки градостроительной документации, в частности, для проектов планировки территории, а не для подготовки проектной документации отдельных объектов капитального строительства.

С одной стороны, объективно публичная власть не может принять на себя обязательства по созданию всей инфраструктуры за счёт бюджетных средств ввиду ограниченности таких средств и вынуждена возлагать соответствующие обязанности на хозяйствующих субъектов.

Такое возложение, однако, всегда имеет пределы: как отмечал КС РФ, выполнение коммерческими организациями обязанностей публичного характера за собственный счет не согласуется с основной целью их деятельности и при отсутствии механизма возмещения понесенных ими расходов приводит к неправомерному ограничению их конституционных прав федеральным законодателем, который связан конституционным принципом недопустимости искажения самого существа права на занятие предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельностью.

Просим Вас поделиться опытом разрешения вопроса обеспеченности застраиваемых территорий инфраструктурой различных видов (в особенности территорий жилой застройки – объектами социальной инфраструктуры).

Так же просим поделиться опытом в согласовании перепланировки нежилых отдельно стоящих зданий. Учитывая, что в Градостроительном кодексе нет такого термина

(понятия) перепланировка. Но имеется в Жилищном кодексе, кто должен исполнять обязанности по подготовке и согласованию таких перепланировок.