

Концепция управления жилищным фондом на территории Республики Дагестан до 2030 года

Приоритеты государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сфере определены в Указе Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года", Указе Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474 "О национальных целях развития Российской Федерации на период до 2030 года" (далее - Указ Президента Российской Федерации от 21 июля 2020 г. № 474), Стратегии пространственного развития Российской Федерации на период до 2025 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2019 г. № 207-р, Стратегии социально-экономического развития Республики Дагестан на период до 2030 года, утвержденной законом Республики Дагестан от 12.10.2022 № 70.

Основными приоритетами государственной политики в жилищной и жилищно-коммунальной сфере являются обеспечение доступности жилья для всех категорий граждан, а также соответствие объема комфортности жилищного фонда потребностям населения.

В 2014 году Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» № 255-ФЗ была введена процедура лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, с обязательной лицензией с 1 мая 2015 года.

За период лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на 1 января 2023 год Государственной жилищной инспекцией Республики Дагестан было выдано 285 лицензий. За истекший период **9** соискателям было отказано в предоставлении лицензии по основаниям нарушения лицензионных требований. На основании решения Лицензионной комиссии Республики Дагестан, по решению суда аннулировано **28** лицензий, с 2022 года еще **5** находится в производстве Арбитражного суда РД. Прекращено действие **33** лицензий в связи с прекращением лицензируемого вида деятельности. **224** действующих лицензиатов на территории Республики Дагестан, из которых осуществляют деятельность по управлению – **171**.

Сформированная система лицензионного контроля обеспечивает публичность и прозрачность процедуры выбора способа управления каждым многоквартирным домом, смены управляющей организации. Информация о поставщиках жилищно-коммунальных услуг, лицах, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, объектах управления размещается в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). Кроме того, в ГИС ЖКХ размещается информация о лицензиатах, лицензия которых аннулирована за нарушения обязательных требований, а также сведения о дисквалифицированных лицах – руководителях управляющих организаций.

По состоянию на 1 января 2023 года в Республике Дагестан насчитывается **4753** МКД общей площадью более **15** млн. кв. м. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляют **306** организаций, из которых – **171** лицензиатов, что составляет **77 %**. В управлении лицензиатов находятся **3638** многоквартирных домов, общей площадью **13,5** млн. кв. м. Это составляет **90%** всей обслуживаемой площади многоквартирных домов в республике.

С учетом вызовов, которые стоят перед жилищным надзором и лицензионным контролем на современном этапе развития рынка управления объектами жилого фонда республики, Государственная жилищная инспекция Республики Дагестан представляет Стратегический анализ сферы управления жилищным фондом, где обобщены сильные и слабые стороны текущего положения отрасли, а также возможности и угрозы развития на перспективу до 2030 года.

Стратегический анализ сферы управления жилищным фондом посредством матрицы SWOT и PEST - анализа:

ФАКТОРЫ	S (Сильные стороны)	W (Слабые стороны)	O (Возможности)	T (Угрозы)
<p>Р (Политический)</p>	<p>1. Сформирована система жилищного надзора и лицензионного контроля; 2. Публичность и прозрачность процесса смены способа управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации; 3. Отменены плановые проверки на проведения контрольно-надзорных мероприятий.</p>	<p>1. Недостаточная заинтересованность со стороны органов местного самоуправления МО наведения порядка в сфере управления жилищным фондом, включая отсутствие компетентности, системного подхода и общего видения у муниципальных служащих; 2. Отсутствует система технического учета жилищного фонда (учет, который осуществляется специализированными государственными(муниципальными) или частными организациями технической инвентаризации - унитарными предприятиями, службами, управлениями, центрами, бюро (БТИ) путем проведения технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением</p>	<p>1. Развитие институтов и моделей управления жильем; 2. Создание УО с участием в их уставном капитале органов республиканской власти и местного самоуправления, а также включением в состав наблюдательных советов таких организаций представителей органов исполнительной власти РД и органов местного самоуправления МО Республики Дагестан, т.е., внедрение модели «Региональный оператор по управлению жильем»; 3. Законодательное закрепление (НПА МО) требования о том, что обслуживание единого технического комплекса внутридомового и внутриквартирного газового оборудования осуществляется по договору между</p>	<p>1. Незаинтересованность со стороны органов местного самоуправления МО наведения порядка в сфере управления жилищным фондом и надлежащей подготовки его к сезонной эксплуатации (осенне-зимнему периоду); 2.Продолжится самовольная и хаотичная застройка территорий муниципальных образований объектами многоквартирного жилищного фонда в разрез документам территориального планирования муниципального образования</p>

		<p>технических паспортов объектов учета);</p> <p>3. Отсутствие в Республике Дагестан профессионального общественного объединения управляющих организаций в целях формирования единых профессиональных стандартов осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, представления мнения профессионального сообщества по актуальным вопросам, возникающим в сфере управления многоквартирными домами, и участия совместно с заинтересованными органами власти в выработке необходимых решений;</p> <p>4. Отсутствие своевременного и должного контроля со стороны органов местного самоуправления муниципальных образований РД по соблюдению градостроительного законодательства и требований документов территориального планирования МО при строительстве и вводе МКД в эксплуатацию;</p> <p>5. В большинстве случаев, Договор управления МКД носит формальный вид, так как в договоре не отражаются четко закрепленные обязательства и ответственность сторон;</p>	<p>управляющей организацией и специализированной организацией, оптимизация обязательного перечня работ по обслуживанию внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, разработка и внедрение требований к специализированным организациям по обслуживанию вентиляционных каналов;</p> <p>4. Внедрение публичных рейтингов управляющих организаций (лицензиатов) на основе ключевых параметров их деятельности;</p> <p>5. Установление дополнительных требований к управляющим организациям (требований к уставному капиталу, материально-технической базе, финансовому состоянию и др.), в том числе включение их в состав лицензионных требований;</p> <p>6. Развитие способов управления малоэтажным жилищным фондом по аналогии с МКД(СНТ);</p> <p>7. В целях пресечения и выявления объектов самовольного строительства, определение вида и назначения строящихся объектов, а также их размещение на земельных</p>	<p>(Генеральный план ГО/Схема территориального планирования МР; Местные нормативы градостроительного проектирования; Правила землепользования и застройки; Документация по планировке и межеванию территорий);</p> <p>3. Снижение уровня и качество жилищного надзора и лицензионного контроля на территории РД;</p>
--	--	--	---	--

		6.Отсутствует система учета потребления энергоресурсов в МКД(ОДПУ).	участках в границах МО, Администрациям МО РД создать Межведомственные комиссии по пресечению самовольного строительства с участием представителей прокуратуры МО, Управления Росреестра по РД, органов технической инвентаризации и республиканского гостройнадзора; Рассмотреть и обсудить с представителями экспертного сообщества в ЖКХ о переходе от лицензирования сферы управления МКД к саморегулированной деятельности с разработкой стандартов и единых правил данной деятельности.	
Е (Экономический)	1. Представлены меры государственной поддержки: - для соискателей на получение лицензии по управлению МКД (отменена госпошлина); - для проведения видов	1. Низкая эффективность управляющих организаций, ТСЖ, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций, ТСЖ мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий; 2. За последние 2 года собственники помещений МКД на территории РД не инициировали аудиторские проверки финансово - хозяйственной деятельности УО по	1. Совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества, например, устанавливается экономически обоснованные тарифы на содержание и текущий ремонт используя дифференцированный подход: - тариф «Эконом», - тариф «Комфорт», - тариф «Комфорт плюс»; 2. Укрепление межмуниципальной кооперации	1. Снижения уровня жизни населения РД при росте тарифов на коммунальные услуги; 2. Низкая вовлеченность собственников помещений в управление общим имуществом МКД; 3. Ежегодный рост ветхого, аварийного жилищного фонда на территории РД;

	капитального ремонта МКД; - для повышения профессиональных навыков руководителей УО и технических специалистов.	исполнению договора управления многоквартирным домом; 3. На территории республики отсутствуют экономически обоснованные тарифы на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества МКД.	в сфере управления жилой и коммерческой недвижимостью; 3.Необходим свод правил для создания и развития конкурентоспособного рынка сферы управления МКД в регионе.	4. Устаревшие технологии получения тепла и горячей воды, высокие потери тепла в центральных сетях.
S (Социально-культурный)	1. Низкий уровень социальной конфликтности населения; 2. Наличие системы социальной поддержки населения;	1. Отсутствие сформированного института ответственных собственников жилья, низкая мотивации к принятию решений по управлению жильем; 2. С учетом высокой миграции населения из сельских территорий в города республики, к сожалению, ведет к снижению культуры правил проживания в МКД (самозахват помещений и мест общего пользования в МКД, незаконная перепланировка и реконструкция помещений, реконструкция инженерных систем дома, рост дебиторской задолженности за жку); 3. Отсутствие информации по социологическим опросам населения республики в разрезе муниципальных образований по вопросам, - «Образ будущего своего города/поселения/района, своего МКД/дома, двора МКД/улицы», т.е. отсутствует информация о	1. Создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в многоквартирных домах посредством развития форм самоуправления граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства, прежде всего таких, как Советы многоквартирных домов, товарищества собственников жилья; 2. Создание понятного и универсального механизма проверки (прежде всего для собственника помещений в многоквартирном доме) обоснованности устанавливаемой платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме (калькулятор потребителя жилищной услуги);	1.Низкая вовлеченность собственников помещений в управление общим имуществом МКД, в обустройство придомовой территории; 2.Отсутствие информационно-разъяснительной кампании в очной форме, на ТВ-, радиоканалах по защите прав граждан при некачественном предоставлении жилищно-коммунальных услуг. 3.Снижения контроля за управляющими компаниями в части соблюдения лицензионных требований, качества и сервиса предоставляемых услуг.

		<p>запросе/потребности населения в создании жилищных условий и среде проживания в разрезе муниципальных образований РД;</p> <p>4. С каждым годом растет значение «Выбор способа управления МКД посредством - Непосредственного способа управления»(2021 – 582; 2022 – 651). Это связано с заблуждением собственников, что данный способ, позволяет дешевле содержать общее имущество МКД. В результате чего, из года в год МКД не проходит подготовку к очередной сезонной эксплуатации, не заключаются договора ВДГО/ВКГО, что в дальнейшем ведет к аварийности и ветшанию основных конструктивных элементов и инженерных систем МКД.</p>	<p>3. Проведение обучающих семинаров для граждан на базе партийного проекта «Школа грамотного потребителя»;</p> <p>4. Все расчеты за жилищно-коммунальные услуги для населения республики перевести в Единый платежный документ с интеграцией в ГИС ЖКХ;</p> <p>5. Целенаправленная информационно-разъяснительная кампания на радио- и ТВ- каналах о преимуществах ГИС ЖКХ для граждан республики;</p> <p>6. Перезапустить работу ОИВ РД и ОМСУ МО РД по реализации госпрограммы «Комплексное развитие сельских территорий» (сельская ипотека, современный облик села, благоустройства села, создание комфортной среды, развитие сельских агломераций).</p>	
<p>Т (Технологический)</p>	<p>1. В Дербенте: - применены отдельные технологические блоки «Умного города» (Умное освещение);</p>	<p>1. Отсутствует обязанность соискателей лицензии обеспечить наличие необходимой производственно -технологической базы и соответствующей профессиональной подготовки руководящих работников и технических специалистов;</p>	<p>1. Создание экономически и технологически сильных Управляющих компаний с долей участия государства(республики) и муниципальных образований способствовало бы оживлению конкуренции на рынке,</p>	<p>1. Продолжится информационно-технологичное отставание в сфере управления жилой и коммерческой недвижимости на территории РД.</p>

	<p>- создан МАУ ЕИРЦ и введен Единый платежный документ за ЖКУ с интеграцией в ГИС ЖКХ(за исключением услуг по электро-, газоснабжению населения - монополия АБ Регионы России).</p>	<p>2. Недостаточная надежность и безопасность использования газового оборудования в многоквартирных домах;</p> <p>3. Дефицит профессиональных кадров, обусловленный низкой привлекательностью рабочих мест, в том числе в связи с недостаточным уровнем развития системы профессиональной подготовки кадров на территории Республики Дагестан;</p> <p>4. Существующая система градостроительства в муниципальных образованиях республики не отвечает современным вызовам;</p> <p>5. Не сформирован и не закреплён НПА «Стандарт Умного дома на территории РД».</p>	<p>стимулировало формирование производственно -технической базы - это современные строительные механизмы, специальное оборудование, автопарк, всевозможный инвентарь, технические средства диспетчеризации и связи, позволяющие выполнять комплекс работ по техническому обслуживанию, текущему ремонту, круглосуточному аварийному обслуживанию, уборке придомовой территории МКД;</p> <p>2. Главам Муниципальных образований РД закреплять Постановлением «О подготовке объектов жилищно-коммунального комплекса, социальной сферы муниципального образования РД к эксплуатации в осенне-зимний период 2023 – 2024 годов» в форме Приложения «Сводный/Адресный план-график проверки специализированными организациями ВДГО/ВКГО жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024гг.»;</p> <p>3. На постоянной основе проводить обучающие семинары для Глав МО и их</p>	
--	--	--	--	--

			<p>заместителей по вопросам ЖКХ, включая такие темы: «Участие МО в госпрограммах и национальных проектах, Подготовка жилищного фонда и объектов ЖКХ МО к сезонной эксплуатации и др.»</p> <p>4. Создание условий на площадках ВУЗов РД для предоставления доступного качественного образования, соответствующего современным требованиям, подготовки квалифицированных кадров для республиканского рынка управления объектами жилой и коммерческой недвижимостью;</p> <p>5.Цифровизация сферы управления МКД – «Новый умный дом» на платформе ГИС ЖКХ, позволит повысить прозрачность в управлении и собираемости средств за предоставленные жилищно-коммунальные услуги;</p> <p>6.Введение обязательной диспетчеризации общедомовых(индивидуальных) приборов учета в МКД.</p>	
--	--	--	---	--

По итогам стратегического анализа в сфере управления жилищным фондом на территории Республики Дагестан предлагаем основную цель Концепции сформулировать как, - **«Повышение уровня удовлетворенности граждан качеством и стоимостью предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений, а также повышение мотивации собственников помещений в многоквартирных домах к обеспечению их безопасной и безаварийной эксплуатации».**

В этой связи, приоритетами управления жилищным фондом на территории Республики Дагестан, направленными на реализацию цели Концепции, являются:

1. Совершенствования организации управления жилищным фондом и своевременным поддержанием его в надлежащем состоянии, повышение его энергетической эффективности;
2. Формированного института ответственных собственников жилья на территории Республики Дагестан;
3. Развитие цифровой клиентоцентричной системы управления ЖКХ на базе ГИС ЖКХ - реализация проекта «Новый умный дом», представляющего возможность гражданам управлять МКД, проводить электронные голосования и пользоваться сервисами, которые упростят участие в управлении жильём.

1. Совершенствования организации управления жилищным фондом и своевременным поддержанием его в надлежащем состоянии, повышение его энергетической эффективности.

В качестве совершенствования организации управления жилищным фондом, своевременного поддержания его в надлежащем состоянии и повышением его энергетической эффективности, предлагаем к обсуждению следующие основные направления:

1. Развитие институтов и моделей управления жильём в республике:

1.1. Создания управляющих организаций с участием в её уставном капитале органов республиканской власти и местного самоуправления, а также включением в состав наблюдательных советов таких организаций представителей органов исполнительной власти РД и органов местного самоуправления МО РД, в том числе модель «Регионального оператора по управлению жилым фондом»;

1.2. Совет МКД/ТСЖ – Управляющая организация/Индивидуальный предприниматель:

- приоритетным способом управления рекомендуется то, когда каждый владелец помещения в МКД становится членом ТСЖ с момента приобретения квартиры или иного имущества, то есть обязательства члена ТСЖ возникают вместе с правом собственности на помещение в МКД;

- управление каждым МКД, собственники квартир и иных помещений в котором приняли соответствующее решение, осуществляют профессиональные управляющие организации, основной функцией которых является привлечение квалифицированных исполнителей для выполнения работ и услуг по содержанию общего имущества МКД;

#ПРЕДОСТАВЛЕНИЕУСЛУГВОБЛАГОЧЕЛОВЕКА

- собственники квартир и иных помещений в МКД на основании соответствующего решения могут управлять домом самостоятельно, но при этом они назначают(выбирают) управляющего МКД, который подтверждает свою профессиональную квалификацию (ИП - лицензиат), несет полную ответственность за качество управления МКД;

1.3. Укрупнение управляющих организаций посредством договорного(партнерского) слияния и поглощения;

1.4. Муниципально-частного или государственно-частного партнерства на основе открытых конкурсных процедур по отбору профессиональных управляющих организаций сроком на 10 лет и более(с учетом ежегодной индексацией тарифа «на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД», не превышающие индексы изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги).

2. По договору оказания услуг, передать функции ситуационного центра аварийно-диспетчерской службы УО, ТСЖ, муниципальной единой дежурной диспетчерской службе. МЕДДС по единому телефонному номеру 112(365) принимает сигналы от жителей МКД об аварии и передает информацию мастеру, служба регистрирует и контролирует ремонт. В тарифе на содержание и текущий ремонт общего имущества МКД выделяется отдельная строка – услуга МЕДДС (например: 50 копеек с 1 м2).

3. Совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем, содержания и текущего ремонта общего имущества МКД. Администрацией МО совместно с Министерством по энергетике и тарифам РД разрабатывается экономически обоснованные тарифы используя дифференцированный подход: - тариф «Эконом», - тариф «Комфорт», - тариф «Комфорт плюс». Далее разработанный тариф утверждается нормативно-правовым актом Администрации МО Распоряжением. Утвержденный тариф может служить ориентиром для УО, ТСЖ, ТСН.

4. Органам местного самоуправления МО РД при разработке Постановления «О подготовке объектов жилищно-коммунального комплекса, социальной сферы муниципального образования РД к эксплуатации в осенне-зимний период 20__ – 20__ годов» учесть и прикрепить в форме Приложений к Постановлению:

- адресный план-график подготовки жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период 20__ - 20__ гг.;
- адресный план-график проверки специализированными организациями ВДГО/ВКГО жилого фонда к эксплуатации в осенне-зимний период 2023-2024 гг.;
- план-график подготовки котельных к осенне-зимнему периоду 20__ - 20__ гг.;
- план-график подготовки тепловых сетей к осенне-зимнему периоду 20__ - 20__ гг.;
- план мероприятий (программа) проведения проверки готовности МО РД к отопительному периоду 20__ - 20__ гг.

5. Органам местного самоуправления МО РД при приемке в эксплуатацию вновь построенного МКД:

- Получить от застройщика/технического заказчика, оформленный энергетический паспорт МКД;
- Оформить как единый объект недвижимости, включающий в себя квартиры и иные помещения, общее имущество, земельный участок с обязательным оформлением технического плана и технического паспорта МКД, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

6. Управляющей организацией, ТСЖ, ПЖСК, для поддержания и повышения энергетической эффективности дома исполнять перечень мероприятий, утвержденный Приказом Минстроя России от 15.05.2016 года №98/пр.

7. Внедрение публичного республиканского Рейтинга управляющих компаний и ИП – предоставивших данные для расчётов и имеющих лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами (Проект представлен в Приложении).

8. Внесение изменений в республиканские и федеральные нормативно-правовые акты:

8.1. Часть 2 статьи 5 Закона РД «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Республике Дагестан» изложить в следующей редакции: *«2. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации, возникает по истечении одного года с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта. Решение об определении способа формирования фонда капитального ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном многоквартирном доме не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.»*

8.2. В Жилищный кодекс РФ:

- в ч.8 ст.173 после слов «настоящего Кодекса», изложить в следующей редакции: *«размер фактических поступлений взносов на капитальный ремонт составляет менее чем **семьдесят пять процентов** от размера начисленных взносов на капитальный ремонт,*»;

- *все открытые специальные счета владельцами фонда капитального ремонта МКД, должны быть интегрированы в систему казначейского сопровождения.*

- *для каждого владельца специального счета, ввести обязательное заключение договора строительного контроля при проведении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.*

8.3. В Приказ Минстроя России от 05.12.2014 № 789/пр «Об утверждении Порядка проведения квалификационного экзамена, порядка определения результатов квалификационного экзамена, Порядка выдачи, аннулирования квалификационного аттестата, порядка ведения реестра квалификационных аттестатов, формы квалификационного аттестата, перечня вопросов, предлагаемых лицу, претендующему на получение квалификационного аттестата, на квалификационном экзамене» (далее - Порядок) следующие поправки:

- пункт 13 Порядка после слов «Квалификационный экзамен проводится в форме» дополнить словами *«компьютерного тестирования и собеседования»;*

- пункт 13 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: *«Лицензионная комиссия проводит квалификационный экзамен, который проходит в два этапа: первый этап - компьютерное тестирование, состоящее из 1000 вопросов; второй этап - собеседование»;*

- пункт 25 Порядка дополнить абзацем следующего содержания: *«При положительном результате компьютерного тестирования кандидат допускается к собеседованию (далее - второй этап). Перерыв между первым и вторым этапом квалификационного экзамена не может быть менее 60 минут. Кандидаты, претендующие на прохождение квалификационного экзамена, ответившие верно менее чем на 95 из 100 вопросов компьютерного тестирования, не допускаются к прохождению собеседования (второго этапа)»;*

#ПРЕДОСТАВЛЕНИЕУСЛУГВОБЛАГОЧЕЛОВЕКА

- дополнить Порядок **пунктом 26** и изложить его в следующей редакции: *«Второй этап (собеседование) начинается с объявления результатов претендентов по итогам компьютерного тестирования. Собеседование проводится в день квалификационного экзамена, после прохождения претендентом компьютерного тестирования (первого этапа) квалификационного экзамена. В ходе собеседования члены лицензионной комиссии задают претенденту вопросы в соответствующей области, связанные с требованиями, установленными законодательными и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в сфере жилищно – коммунального хозяйства»;*

Кроме того, считаем необходимым внести в Порядок дополнительные критерии к претендентам/соискателям в части наличия профильного образования, опыта работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства, управления многоквартирными домами и закрепить количество попыток при сдаче квалификационного экзамена не более 3-х раз подряд, а последующий допуск претендента/соискателя к сдаче квалификационного экзамена - не ранее чем через 6 месяцев.

9. Органам местного самоуправления МО РД, провести совещание с приглашением председателей правления садоводческих некоммерческих товариществ (далее по тексту – СНТ) с повесткой: включение территории СНТ в границы населенных пунктов МО РД; наличие реестра собственников земельного участка/дома в СНТ; наличие договоров на предоставление ЖКУ; план обустройства и развития СНТ в горизонте планирования 3-5-10 лет; реестр общего имущества СНТ; внесение информации по каждому собственнику/владельцу СНТ в ГИС ЖКХ.

10. Создание Республиканского профессионального объединения управляющих организаций в целях формирования единых профессиональных стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами, с участием общественного и научного сообщества, заинтересованных органов власти, при обсуждении актуальных вопросов и выработке решений в сфере управления многоквартирными домами.

2.Формированного института ответственных собственников жилья на территории Республики Дагестан

Коллектив Государственной жилищной инспекции провел социологический опрос собственников помещений МКД, проживающих в городах республики. Были опрошены по 100 собственников помещений, проживающих в 10 МКД в разных районах каждого города: Махачкала, Каспийск, Избербаш, Дагестанские Огни, Дербент, Кизилюрт, Хасавюрт. Собственнику помещения задавался один вопрос: **«- Кто и за что несёт ответственность при управлении и содержании общего имущества МКД?!»**. В Каспийске из 100 собственников помещений, 64 понимают, в Махачкале это цифра равна – 42 из 100, в Избербаше – 12 из 100, в Дагестанских Огнях – 8 из 100, Дербенте – 40 из 100; Кизилюрте – 46 из 100, в Хасавюрте – 21 из 100.

Вывод социологического опроса звучит так: *«В многоквартирных домах, где собственники помещений не понимают, кто и за что несёт ответственность при управлении и содержании общего имущества МКД, сложно построить эффективную и взаимовыгодную работу. Жители будут требовать от УО, ТСЖ, ИП, выполнять не возложенные на неё обязанности и создавать проблемы при проведении общего собрания собственников помещений, проведения видов ремонта общего имущества МКД, а также не будут соблюдать правила проживания в доме. Как следствие такой ситуации – многочисленные жалобы, претензии собственников к УО, ТСЖ, ИП, в органы власти и направления предписаний надзорных органов в адрес УО, ТСЖ, ИП»*.

#ПРЕДОСТАВЛЕНИЕУСЛУГВОБЛАГОЧЕЛОВЕКА

С учетом вышеизложенного вывода социологического опроса, для изменения сложившейся ситуации и формирования института ответственных собственников жилья, предлагаются к обсуждению следующие меры:

1. Равноправный диалог с жителями домов, информирование и разъяснение вопросов по содержанию общего имущества дома, правах и обязанностях сторон договора управления – должно стать одним из трендов в управлении МКД на территории РД;
2. Госжилинспекции РД совместно с администрациями муниципальных образований до 1 апреля 20__ г. организовать проведения публичных отчетов УО о выполнении договора управления и ее размещения в ГИС ЖКХ за предыдущий год;
3. Министру РД совместно с Госжилинспекцией РД продолжить обучающие очные и онлайн-семинары проектов «Школа ЖКХ» и «Управдом»;
4. Ежегодное проведение республиканской акции «Контрольная работа по ЖКХ»;
5. Переход к целевой модели управления МКД на территории РД: Совет МКД/ТСЖ – Управляющая организация/Индивидуальный предприниматель;
6. УО, ТСН, совместно с Советом МКД, по итогам отопительного сезона проводят осмотр МКД, промывку централизованной системы отопления МКД, составляют дефектный акт, формируют и утверждают план-график работ по подготовке МКД к эксплуатации в отопительный период, размещение его на информационных стендах подъездов МКД, в ГИС ЖКХ и направляют его в администрацию МО. По итогам проведения работ согласно плана-графика, Совет МКД подписывает Паспорт готовности МКД;
7. Во всех УО, ТСН, ТСЖ, ЖСК, ЖК закрепить приказом график прием граждан, с размещением его в ГИС ЖКХ.
8. Перезапустить цифровую платформу «РЕШАЕМ ВМЕСТЕ» – сервис для жителей Республики Дагестан, который позволяет без заполнения документов на бумажном носителе и поиска необходимых инстанций взаимодействовать с органами исполнительной власти и решать конкретные проблемы. Данная цифровая платформа станет одним из инструментов обратной связи Главы и Правительства РД, ОМСУ с населением, а в дальнейшем позволит повысить уровень вовлеченности и общественного контроля по вопросам благоустройства и развития муниципальных образований Республики Дагестан.

3. Развитие цифровой клиентоцентричной системы управления жилищно-коммунального хозяйства на базе ГИС ЖКХ - реализация проекта «Новый умный дом».

С 2018 года появилась возможность проводить общие собрания жильцов в онлайн-режиме – посредством ГИС ЖКХ. Вместе с тем более 97% жителей многоквартирных домов на территории Республики Дагестан продолжают проводить общие собрания посредством личного присутствия либо заочного голосования на бумажном носителе. В нашей республике, на 1 января 2023 года через ГИС ЖКХ было зарегистрировано 47 администраторов проведения общего собрания собственников, а организовано всего 4 собрания, при этом все г. Кизилюрт.

К 2030 году планируется поднять до 80% долю общих собраний, проведенных собственниками помещений в многоквартирных домах посредством электронного голосования с помощью информационных систем и долю онлайн оплаты потребителями за жилищно-коммунальные услуги. Это одни из целевых показателей, закрепленных в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства России до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная Распоряжением Правительства РФ от 31 октября 2022 г. № 3268-р. (далее – Стратегия).

#ПРЕДОСТАВЛЕНИЕУСЛУГВОБЛАГОЧЕЛОВЕКА

В данной Стратегии введено понятие «умный дом», «умный дом» - комплексная система автоматизации управления оборудованием, размещенным на объекте капитального строительства (как правило, применительно к жилым зданиям) и обеспечивающим работу систем инженерно-технического обеспечения и других функционально-технологических систем, характерных для объектов капитального строительства. То есть технология «умный дом» направлена на повышение доступности и качества оказания жилищно- коммунальных услуг населению за счет внедрения цифровых сервисов.

В утверждённой Распоряжением Правительства РД от 11.10.2022г №461 «Стратегии в области цифровой трансформации отраслей экономики, социальной сферы и государственного управления Республики Дагестан» в Разделе «Развитие городской среды» к 2030 году должны быть реализованы два федеральных проекта:

1. Развитие Цифровой экосистемы формирования комфортной городской среды - быстрый качественный ритм для жизни здесь и сейчас.

С целью проекта: повышение безопасности, ресурсоэффективности среды, экономии времени и средств граждан при строительстве и эксплуатации ОКС, эффективное управление объектами, развитие рынка цифровых услуг и сервисов.

2. Развитие клиенто-центричной системы управления ЖКХ на базе ГИС ЖКХ (далее - федеральный проект №2).

С целью проекта: эффективное управление отраслью ЖКХ. Формирование института эффективного управления собственностью гражданами. Формирование цифрового ТИМ-паспорта объектов ЖКХ. Прозрачные и обоснованные тарифы. Цифровые услуги для граждан и рынка жилищно-коммунальных услуг. Энергоэффективность ЖКХ.

При чем сроки реализации обоих проектов предусмотрены до 2030 года, рекомендованный федеральные проекты №2, не обеспеченный федеральным финансированием (не планируется доведение федерального со финансирования до регионов и органов местного самоуправления). В связи с чем, отсутствует республиканский механизм достижения целевых показателей федерального проекта №2 к 2030 году на территории Республики Дагестан.

С учетом вышеизложенного, принимая на себя субсидиарную ответственность по реализации направления – федерального проекта №2 «Развитие цифровой клиенто-центричной системы управления жилищно-коммунального хозяйства на базе ГИС ЖКХ - реализация проекта «Новый умный дом»» и достижения предусмотренных целевых показателей к 2030 году по данному направлению, Государственная жилищная инспекция РД предлагает к рассмотрению и обсуждению следующий комплекс мероприятий:

1. Министром РД совместно с Минцифрой РД, органами местного самоуправления (городские округа и муниципальные районы) и другими заинтересованными сторонами провести Стратегическую сессию по теме: «**Стандарты Умного города и Умного дома в Республике Дагестан**», по итогам которой должна быть сформулирована и утверждена Концепция «Стандарты Умного города/района и Умного дома в Республике Дагестан» с Дорожной картой по реализации данных Стандартов;

2. В каждом министерстве и ведомстве Республики Дагестан, а также в администрациях городских округов и муниципальных районов обязанность за реализацию утвержденной Концепции «Стандарты Умного города/района и Умного дома в Республике Дагестан», возложить на заместителя руководителя/главы, ответственного за цифровую трансформацию.

3. Министром РД активизировать работу по созданию АО «Единый информационный центр Республики Дагестан» с филиалами на территории муниципальных образований, а также выпуску ЕПД с интеграцией в ГИС ЖКХ.

4. УО, ТСЖ, ЖСК, СНТ, при уточнении реестра собственников/владельцев помещений МКД/ИЖС, оказать содействие в регистрации и открытии личного кабинета в ГИС ЖКХ с привязкой лицевых счетов за жилищно-коммунальные услуги.

#ПРЕДОСТАВЛЕНИЕУСЛУГВОБЛАГОЧЕЛОВЕКА

5. Госжилинспекции РД обеспечить достижение 100% размещения информации в ГИС ЖКХ поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

В результате реализации Концепции управления жилищным фондом на территории Республики Дагестан к 2030 году будут достигнуты следующие целевые показатели:

№ ЦП	Показатели	2023г	2024г	2025г	2026г	2027г	2028г	2029г	2030г
1	доля МКД управляется профессиональными УО/ИП	75%	78%	80%	82%	86%	88%	90%	92%
2	доля управляющих организаций соответствует единым стандартам	65%	75%	80%	85%	88%	90%	95%	100%
3	доля населения, удовлетворенного жилищными условиями и услугами сервиса	40%	45%	50%	55%	60%	65%	70%	75%
4	доля жилищного фонда РД состоит на техническом учете и имеет технические паспорта домов	65%	75%	80%	85%	90%	95%	97%	100%
5	доля населения могут подать заявку на перепланировку/реконструкцию помещения МКД онлайн через ГИС ЖКХ	90%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
6	доля общих собраний, проведённых собственниками помещений в многоквартирных домах посредством электронного голосования с помощью ГИС ЖКХ	25%	40%	50%	60%	70%	75%	78%	80%
7	доля онлайн оплаты потребителями за жилищно-коммунальные услуги через личный кабинет ГИС ЖКХ	25%	40%	50%	60%	70%	75%	78%	80%