

Общество с ограниченной ответственностью «ПСК»

ИНН/КПП: 5502011767/550701001

ОГРН: 1025501396403

644119, Омская обл., г. Омск, ул. Степанца, д. 10/5, офис №503/5

+7 (3812) 727-000 | info@psk.org.ru | www.psk.org.ru

р/с: 40702810800050005454; к/с: 30101810250040000867

Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (БИК: 045004867)

Аналитическая записка по проблемам муниципального законодательства.

В настоящий момент, представляется несовершенной схема согласования размещения дополнительного оборудования на фасадах зданий в городе Омске, сформированная в соответствии с логикой действующих локальных нормативных актов:

1. Решение Омского городского Совета №45 от 25.07.2007 года
2. Постановление Администрации города Омска №533-П от 05.07.2022 года
3. Постановление Администрации города Омска №405-П от 26.04.2023 года

В соответствии с положениями данных документов, для согласования размещения на фасаде здания кондиционера и/или иного технологического оборудования (защитная корзина, видеокамера и т.д.) требуется следующее:

1. Разработать Паспорт цветового решения фасада и согласовать его в ДАГ Администрации г. Омска в соответствии с Постановлением №405-П
2. Получить разрешение собственников на использование общего имущества (фасада)
3. Получить Ордер на производство работ, не связанных с земляными работами в соответствии с Постановлением 533-П
4. Выполнить работы и закрыть полученный ордер.

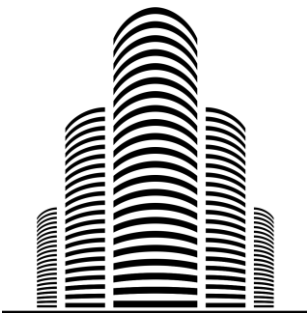
В представленной схеме видятся следующие проблемы:

1. Неверная последовательность, так как после разработки и даже согласования Паспорта цветового решения фасада можно просто не получить согласие от собственников на использование общего имущества. Риск – необоснованные затраты со стороны заявителя без получения итогового результата;
2. Круг заявителей для подачи заявки по согласованию Паспорта слишком широк, так как включает в себя собственников части здания и/или помещения. При этом другие собственники могут вообще не знать о том, что Паспорт на здание разработан кем-то из соседей и согласован и будут нести свою версию. Создается излишняя необоснованная нагрузка на ДАГ и искусственное формирование спорных ситуаций;

Путь решения означенных проблем – внесение изменений в действующее Постановление №405-П следующего характера:

Определить, что для ОКС, где собственников более чем один, заявителем для согласования Паспорта цветового решения фасада, а также для внесения изменений в него в будущем, может быть исключительно организация, эксплуатирующая ОКС и/или отвечающая за содержание общего имущества (это может быть Управляющая Компания или Обслуживающая Организация). Причем одним из обязательных оснований для разработки Паспорта должно стать наличие ОСС (общее собрание собственников), регламентирующего размещение кондиционеров и/или дополнительного оборудования на общем имуществе. Это, также, поможет уменьшить расходы на создание при каждом изменении нового паспорта цветового решения фасада, ограничившись листами внесения изменений в существующий паспорт.

Стоит отметить, что вышеприведенные локальные нормативные акты имеют в своей логике еще одну проблему, связанную с размещением на зданиях фасадных вывесок:



Общество с ограниченной ответственностью «ПСК»

ИНН/КПП: 5502011767/550701001

ОГРН: 1025501396403

644119, Омская обл., г. Омск, ул. Степанца, д. 10/5, офис №503/5

+7 (3812) 727-000 | info@psk.org.ru | www.psk.org.ru

р/с: 40702810800050005454; к/с: 30101810250040000867

Ф-Л СИБИРСКИЙ ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ" (БИК: 045004867)

В силу того, что фасадные вывески или ЗИС прямо не поименованы в Постановлении 533-П в перечне элементов, которые влияют на архитектурный облик здания возникает юридический пробел: для того чтобы разместить на фасаде камеру видеонаблюдения необходимо согласовать Паспорт цветового решения фасада, а при размещении фасадной вывески (которая может уродовать архитектурный облик здания и/или занимать значительную часть фасада) такого согласования не требуется. Сложившееся положение вещей не только создает проблемы правового характера, но и позволяет недобросовестным представителям предпринимательского сообщества размещать вывески не соответствующие архитектурному облику здания, с перекрытием архитектурных элементов, с нарушением прочностных характеристик фасадов, вообще без разрешения собственников.

При этом решение вопроса видится достаточно легко:

Необходимо внести изменения в Постановления Администрации города Омска №533-П и 405-П, которые бы регламентировали необходимость внесения фасадных вывесок (возможно только превышающих определенные минимальные размеры) в Паспорт цветового решения фасада здания, так как их размещение явным образом влияет на архитектурный облик не только самого ОКС, но и города в целом. Круг заявителей по данному вопросу необходимо очертить с учетом рекомендаций, высказанных при освещении проблематики по размещению дополнительного оборудования. Так же, скорее всего, потребуется внести изменения в Решение Омского городского Совета от 25 июля 2007 г. N 45

Для более детального обсуждения тех изменений, которые необходимо внести непосредственно в тексты нормативных актов Департаменту Архитектуры и Градостроительства Администрации города Омска предлагается привлечь профильных специалистов из общественных организаций и предпринимательского сообщества, а также представителя Общественного Совета.