**19 сентября 2024 г.**

**Малахов О.В.**

**Круглый стол на тему «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства (многоквартирных домов и зданий общественного назначения с массовым пребыванием граждан)»**

Последнее десятилетие исполнительная и законодательная власть занималась реформированием сфер проектирования и строительства. Проделана гигантская работа, целью которой было создать условия для массового строительства комфортного и доступного жилья в России.

Настало время обратить внимание на этап эксплуатации жилья.

Сегодня мы не обладаем полной информацией об объектах жилищного фонда, при этом констатируем факт высокого темпа ветшания домов.

Сохранение технического состояния МКД, его характеристик, отвечающих требованиям безопасности и качества, напрямую зависит от его надлежащей эксплуатации.

Цель отрасли - формирование прозрачного рынка, состоящего из профессиональных, добросовестных участников, деятельность которых направлена на сохранение технического состояния многоквартирных домов, продление их жизненного цикла и, самое важное, повышение качества жизни граждан России.

В результате проведенной на сегодняшний день работы сформированы три возможных сценария развития рынка управления жилищным фондом:

**«Консервативный»** - сохранение системы лицензирования с точечным изменением регулирования в части перераспределения полномочий между органами власти и ужесточения лицензионных требований.

Реализацию данного сценария необходимо начинать с тотального пересмотра лицензионных требований к УК, которые помимо формальных критериев соответствия, должны быть расширены критериями, позволяющими оценить опыт и репутацию управляющей организации, квалификацию ключевых специалистов. А система надзора должна обеспечить этот контроль соответствия и получить полномочия по оперативному лишению доступа на рынок недобросовестных участников и замене на другую УК, обеспечив тем самым принцип непрерывности управления МКД.

**«Прогрессивный»** - переход на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, сопряженный с передачей большинства полномочий в сфере контроля в СРО, одновременно установив государственный контроль и надзор за СРО, в том числе посредством вхождения представителей органов власти в органы управления СРО.

Основа системы саморегулирования – это стандартизация деятельности участников рынка и контроль их деятельности такими же профессиональными участниками рынка. При данном сценарии станет возможным обеспечить снижение нагрузки на административные и судебные органы, следовательно, сокращение бюджетных затрат, связанных с государственным регулированием и контролем за деятельностью участников рынка. По оценкам экспертов, «прогрессивный» сценарий способен в большей степени обеспечить улучшение инвестиционного климата в сфере управления МКД.

При реализации «прогрессивного» сценария у органов ГЖН останется единственная ключевая функция – это надзор за техническим состоянием МКД. Ведение реестра МКД будет передано на уровень субъекта РФ.

**«Альтернативный»** - переход к институту государственных региональных операторов управления жилищным фондом. Данный сценарий предполагает передачу рынка управления жилищным фондом государству, упразднение института управляющих организаций и введение института эксплуатирующих организаций, которые будут проходить процедуру аккредитации у регионального оператора.

Каждая из трех представленных систем допуска, безусловно, имеет свои плюсы и минусы. Поэтому выводы по каждому варианту сформулированы, исходя из достижимости таких стратегических задач как повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, формирование баланса прав и обязанностей управляющих организаций, собственников помещений в МКД и РСО, повышение инвестиционной привлекательности рынка управления жилищным фондом, совершенствование системы контроля и надзора в сфере управления МКД.

Идея возможного перехода сферы управления МКД на систему саморегулирования не является новой. Профессиональное сообщество уже не первый год прорабатывает и обсуждает такую возможность. В течение 2023-2024 гг. на разных площадках был проведен цикл публичных обсуждений с представителями органов государственной и региональной власти, экспертного и профессионального сообщества вопроса совершенствования системы допуска на рынок – механизмы совершенствования лицензирования или переход на обязательное саморегулирования, в том числе с представлением практики работы действующих добровольных саморегулируемых организаций в сфере управления МКД.

По результатам обсуждений сделан вывод о том, что интерес к системе саморегулирования повышается со стороны органов власти и управляющих организаций.

Еще одним важным блоком вопросов является перенастройка финансовых механизмов в сфере управления МКД.

Первая проблема экономики проектов по управлению МКД является отсутствие экономически обоснованного размера платы за содержание общего имущества. Объективному и прозрачному тарифообразованию в сфере управления многоквартирными домами препятствует не только отсутствие актуальной информации о состоянии жилищного фонда, но и отсутствие последовательных правил расчета и утверждения цены договора управления.

Второе – работа с задолженностью. В этой части хотелось бы отметить важного законопроекта, который был внесен в этом году в Госдуму – о распространении инструмента исполнительной надписи нотариуса в сфере ЖКХ. Отрасль ждет принятия этого закона, т.к. это позволит значительно упростить процесс, а в свете существенного повышения гос.пошлин на судебные процедуры еще и позволить сэкономить на судебных издержках.

Ассоциация работает по всем этим направлениям и на площадке Экспертного совета при Комитете. Большинство наших предложений сегодня учтены в перечне предложений по совершенствованию законодательного регулирования, направленные на развитие коммунальной инфраструктуры и повышение качества услуг ЖКХ, подготовленный под руководством Алексея Гордеева.

После утверждения итогового перечня предложений мы готовы участвовать в работе по их реализации.