**19 сентября 2024 г.**

**Сердюк О.В.**

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

1. Какое бы направление трансформации не было бы принято, в любом случае все мы понимаем, что необходимо совершенствование регулирования профессиональной деятельности по управлению, содержанию и эксплуатации многоквартирных домов.

2. Какие бы термины мы не употребляли, собственники, управляющие организации и госорганы должны понимать, что именно в них включено. Какое содержание, какие действия, процессы. что именно конкретная профессиональная деятельность в себя включает, что именно входит в управление, что входит в содержание и ремонт, не важно, это будет МКД, либо любое другое здание, необходимо, чтобы эти вопросы были урегулированы и понятны всем участникам.

3. Значительной частью создания такого регулирования могут и должны быть документы системы национальной стандартизации. Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии (Росстандартом), было принято решение о создании технического комитета по стандартизации ТК-393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды». Этот ТК является формой сотрудничества заинтересованных организаций, органов власти при проведении работ по стандартизации, в том числе формирования стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами.

4. председателем ТК является заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алексей Васильевич Ересько, а первым заместителем председателя - исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» Ирина Александровна Булгакова.

На текущий момент в состав ТК входят 62 организации-участника, среди которых крупные управляющие организации, объединения управляющих организаций, научные организации, ресурсоснабжающие организации. ТК постоянно сотрудничает с аналогичными техническими комитетами строительства, производства работ строительства, энергосбережения, услуги населению и другие. И всего за ТК закреплена подготовка около 40 национальных стандартов по тематике жилищно-коммунального хозяйства. 12 из них непосредственно касаются сферы управления МКД. Применение этих стандартов носит добровольный характер.

5. В частности, в 2023 году были утверждены ГОСТы Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования». Он введен в действие с 1 марта 2024 года. И ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», введен с 1 марта 2024 года.
Применение стандартов носит добровольный характер.

6. Работа ТК продолжается, уже подготовлены стандарты, которые касаются капитального ремонта, повышения энергетической эффективности, автоматизации. Но хотелось бы рассказать не о самом ТК, а о том, почему деятельность по стандартизации необходимо усиливать.

Мы понимаем, что в настоящее время далеко не все необходимые параметры урегулированы на уровне законодательства или нормативно-правых актов.

Это невозможно, потому что вопросы, про которые мы говорим, чрезвычайно разнообразны и для наведения в них порядка подходят именно стандарты, задача которых – обеспечить упорядочение то есть преодоление неурегулированных отношений, утверждение экономически обоснованных условий для управления многоквартирными домами и обеспечения нормативного регулирования как носителя управленческой информации, а также коммуникативные функции, то есть создание условий для объективного восприятия новых отношений для управляющих организаций, для потребителей, для органов власти. Кроме того, достаточно важным является то, что на практике стандарты имеют достаточно большой вес при рассмотрении в судах и принятии решений контрольными и надзорными органами

Стандартизация позволяет решить задачи унификации отношений, установления требований по совместимости интересов управляющих организаций потребителей, обеспечению возможности контроля исполнения обязательных требований и создания системы открытости для обеспечения потребителя информацией о применяемых правилах. Что очень важно, они позволяют обеспечить взаимопонимание между управляющими организациями и потребителями.

7. Национальные стандарты имеют добровольный порядок применения. Но Они становятся обязательными в случае, если такую обязательность берет на себя организация, в том числе СРО, и они становятся стандартами организации. Также в случае, если соответствующая ссылка на стандарты идет, например, в договоре управления. Очень важно, что стандарт организации – это документ, утвержденный юридическим лицом. И в том числе его, это важно, обязаны применять члены саморегулируемых организаций. В случае, если саморегулирование будет обязательным, то тогда стандарты саморегулируемых организаций будут обязательными для их членов. Объектами стандартизации являются работа, услуги, процессы, оценки соответствия и важность этих процессов невозможно переоценить.

8. Разработка и принятие стандартов подчиняется определенной Росстандартом процедуре. Они подлежат широкому обсуждению, всестороннему рассмотрению не только участниками ТК- инициатора, но и другими техническими комитетами. Они проходят определенные процедуры и экспертизы. Все это позволяет сделать их максимально качественными, учитывающими интересы и управляющих организаций, и потребителей, и органов власти, потому что они также проходят согласование в Минстрое. Учитывая их добровольное применение, они на практике опробуются, и в случае, если есть какие-то проблемы по применению, вносятся изменения и эту проблематику можно быстро увидеть, даже если она не была учтена, и разрешить. Таким образом, представляется, что для того, чтобы в дальнейшем создавать регуляторную базу, стандарты являются, наверное, одним из самых нужных сейчас инструментов.

9. В качестве примера хотелось бы привести новый национальный стандарт, который вступил в силу с марта 2024 года. Это ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме». Он содержит в себе техническое обоснование, определение видов работ, услуг, плановых, неотложных, обязательных, восстановительных. Там приведена рекомендованная группировка работ, услуг в перечне работ и услуг. Там установлено, как подготовить необходимое экономическое обоснование на основании определения стоимости работы, расчета финансовых потребностей на содержание общего имущества, определение расходов собственников, расчеты размера платы. Предложены формы, в которых делаются предложения собственникам. При этом рекомендовано разрабатывать более одного проекта перечня, которые различаются по цене – минимальный, средний, максимальный. Все это позволяет обеспечить взаимопонимание между управляющими организациями и потребителями.

10. ТК 393 подготовлен примерный перечень требуемых стандартов деятельности по управлению МКД, куда также входят:

* долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
* долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по благоустройству земельного участка;
* долгосрочное и годовое планирование работ по энергосбережению;
* организация выполнения услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества;
* определение потребностей в капитальном ремонте общего имущества и обоснование его стоимости и размеров взносов, соответствующих техническому состоянию дома;
* организация расчета размера платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов при выставления платежных документов.

Это только часть необходимого, их гораздо больше, и перечень можно посмотреть в материалах ТК.

11. Очень хотелось бы, чтобы эта работа проводилась более интенсивно, но для этого необходимо, чтобы Минстрой России совместно с ТК утвердил план разработки проекта национальных стандартов в сфере управления и изыскал бы возможность ускорения этой работы, в том числе за счет финансирования разработки таких стандартов.

Ввиду того, что на федеральном уровне уже прямо предусмотрено, что управление многоквартирными домами обеспечивается путем выполнения стандартов (Постановление Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»), самым правильным было бы обеспечить разработку по утверждению соответствующих стандартов именно на базе национальной системы стандартизации. Для обеспечения обязательного применения утвержденных национальных стандартов после того, как они пройдут необходимую проверку, тогда можно будет внести изменения в постановление № 416 в части закрепления обязательного применения национальных стандартов в сфере управления. Это достаточно длинный путь, хотя он и возможен.

12. Но возможны и другие варианты. В случае, если будет принято решение об обязательном саморегулировании, такую работу могло бы вести объединение саморегулируемых организаций. Это позволило бы максимально привлекать профессиональных участников и максимально быстро завершить работу по стандартизации таким образом, чтобы пробелы регулирования, которые порождают коллизии, препятствуют добросовестной конкуренции, а также мешают качественно защищать права граждан, были ликвидированы.