

# **Законодательное регулирование рынка услуг по организации эксплуатации зданий, строений, сооружений, управления многоквартирными домами**

**Президент НОПРИЗ**

**Шамузафаров Анвар Шамухамедович**

**Москва, 19 сентября 2024 года**

# Эволюция регулирования строительства и эксплуатации

Цель реформ – рост эффективности регулирования строительства и ЖКХ

**БЫЛО:**

К 1988-1989 годам – **РАЗОРИТЕЛЬНЫЕ РАСХОДЫ ГОСУДАРСТВА**, которое финансировало: ввод жилья на 70-75%; ввод иных объектов на 85%; оплату услуг ЖКХ на 93%; при отчужденности населения и гражданского общества, **ПРИВЕЛИ К КРАХУ И РАЗВАЛУ ГОСУДАРСТВА (СССР)**

Изменения в 1991-2010 годах структуры инвестиций и собственности вызвали коренные изменения системы отношений в ЖКХ и формировании рынка коммунальных услуг в сфере ЖКХ

Плановая экономика – госфинансирование и госрегулирование

Приватизация, сокращение госфинансирования

Самофинансирование  
Самокупаемость  
Саморегулирование в строительной сфере

Ответственность собственников жилья, саморегулирование организаций по эксплуатации объектов

- 1989 г. – плановое распределение бюджетного финансирования (министерство ЖКХ РСФСР)
- 1992 г. – приватизация и формирование рынка коммунальных услуг

- Приведение тарифов на коммунальные ресурсы к уровню безубыточности
- Осуществление тарифного регулирования подразделениями Госстроя России

- Государство передает тарифное регулирование регионам, ФТС и ФАС
- Коммунальная инфраструктура не обновляется. Организации ЖКХ не могут инвестировать

- Неэффективное тарифное регулирование
- Множество органов государственной политики в ЖКХ (Минэкономразвития, ФАС, региональные органы, Минстрой)

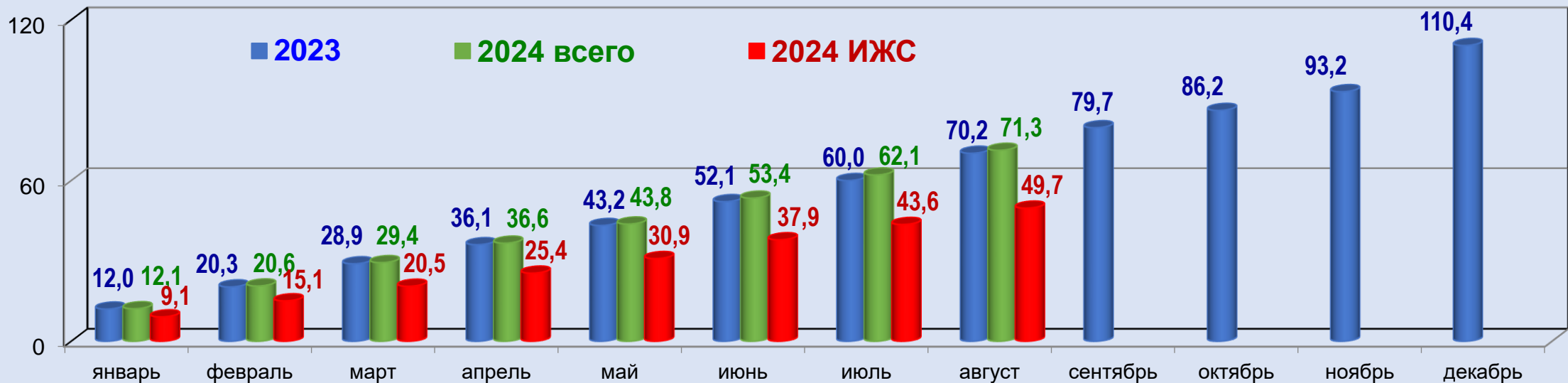
**СТАЛО:**

Сегодня население финансирует: оплату ЖКХ на 85-90%, покупку жилья на 97,7%, суммарно ежегодно в размере от 12,0 до 14,0 трлн руб. Доля частных инвестиции в строительство, в целом, - более 82%

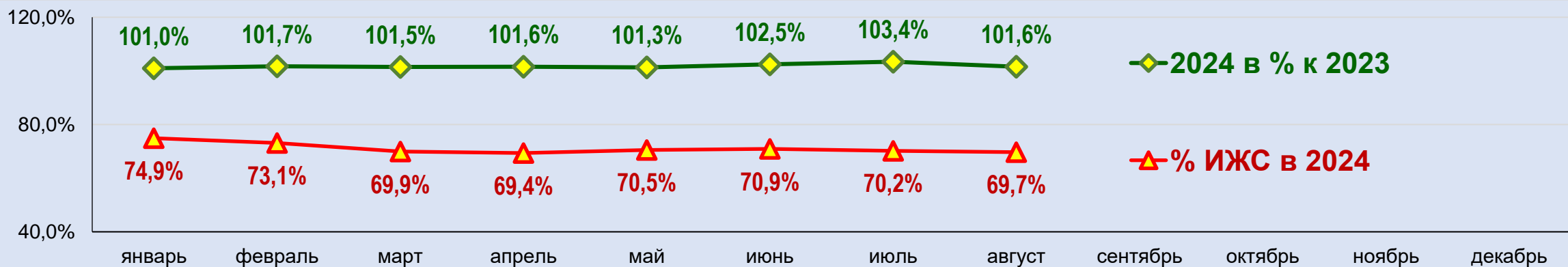
При существующей системе постоянного ухудшения тарифного регулирования примерно половина организаций ЖКХ – убыточные!

# Радикальные изменения структуры вводимого жилья

## Объем ввода жилья за 8 месяцев 2024 года, в млн кв. м



## 2024 в % к 2023 и % ИЖС в 2024



# Развитие жилищного строительства

Государственная политика жилищного строительства направлена на поддержку потребностей населения и снятие административных барьеров



Несмотря на снижение объемов государственного финансирования, в том числе субсидирования рыночной ипотеки, в 2024 году продолжается рост объемов строительства и покупки жилья за счет самостоятельного развития населением ИЖС

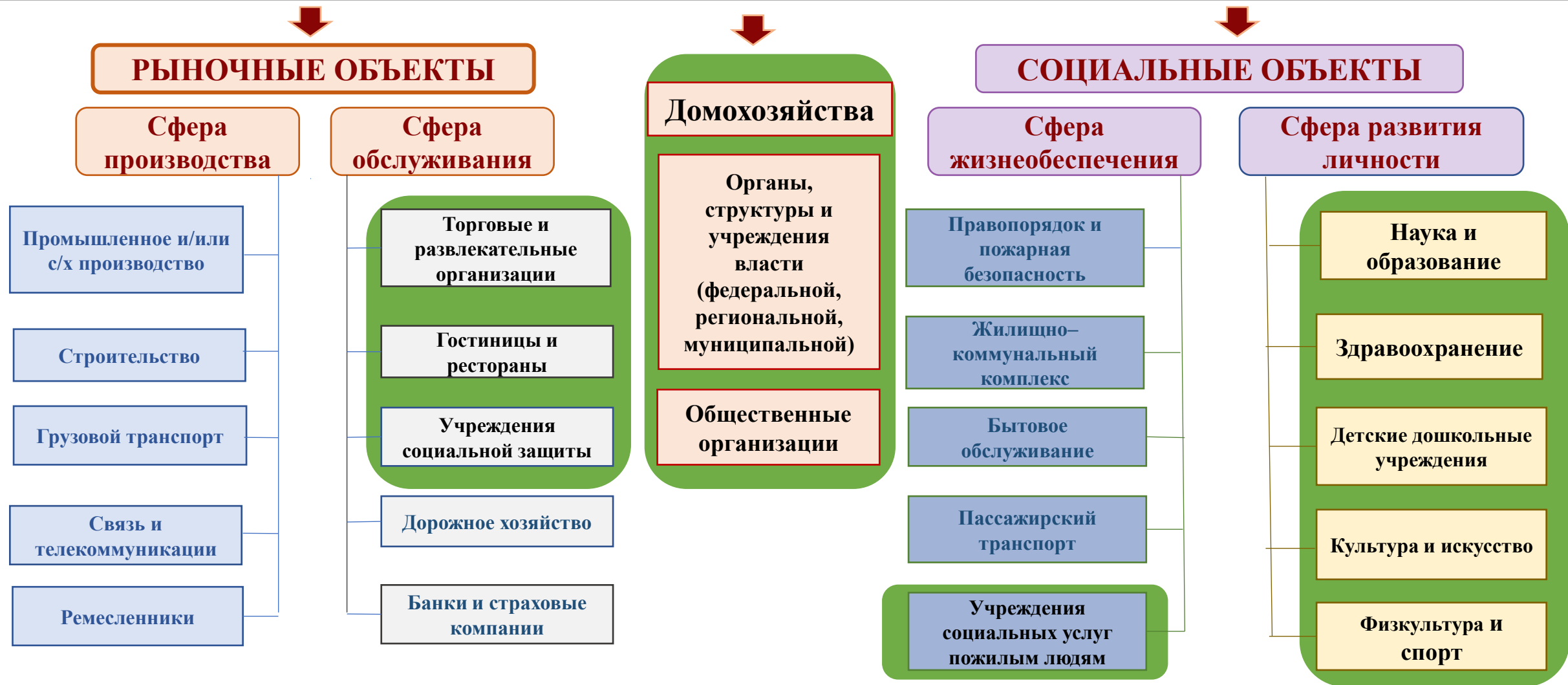
# Проблемы и вызовы сферы эксплуатации и управления зданиями, строениями, сооружениями

**Эффективность жизненного цикла объектов недвижимости зависит не столько от оптимизации затрат на инвестиционно-строительных этапах (изыскания, проектирование, строительство), а только от обеспечения при проектировании их длительной и безопасной эксплуатации. На этом этапе жизненного цикла отмечаются:**

1. **Несовершенство нормативного регулирования процессов эксплуатации, документов по стандартизации, техническое обследование конструкций зданий, сооружений ошибочно закреплено не за инженерами-конструкторами, а за изыскателями, которые по своему образованию не компетентны в этих вопросах;**
2. **Невнимание к профессиональной подготовке и квалификации, а также системе оплаты труда специалистов по эксплуатации объектов;**
3. **Отсутствует правовая система надзора за содержанием и эксплуатацией зданий и сооружений с массовым пребыванием граждан;**
4. **Существуют недостатки регулирования услуг по управлению МКД при лицензировании.**

# Городское хозяйство и его структура

## Субъекты экономической деятельности в объектах в муниципальном образовании



- Объекты, в которых реализуются эти виды деятельности, требуют профессиональной эксплуатации

# Объекты, безопасность эксплуатации и управления которых требуют законодательного урегулирования



Постоянного или длительного проживания людей (жилые дома, гостиницы, общежития, интернаты, лечебные заведения)



Массового пребывания людей (зрелищно-развлекательные, спортивные, торговые, пересадочные и другие)



Повышенного уровня ответственности и иные требующие высококвалифицированного обслуживания

# Принципы и новации, реализуемые в законопроекте

Обеспечение **преемственности** в градостроительном регулировании – формирование **обязательного саморегулирования эксплуатации** объектов в рамках существующего института обязательного саморегулирования в строительстве

Завершение формирования единой системы **правового регулирования основных этапов жизненного цикла** объектов капитального строительства: изысканий, проектирования, строительства, **эксплуатации** и сноса в рамках Градостроительного кодекса Российской Федерации

Дополнительные меры по **защите интересов собственников** на этапе эксплуатации (управления): материальная защита – **компенсационные фонды** и страхование, расширение работы с **обращениями граждан**, обеспечение **непрерывности управления** многоквартирными домами, **гарантирующая управляющая организация**

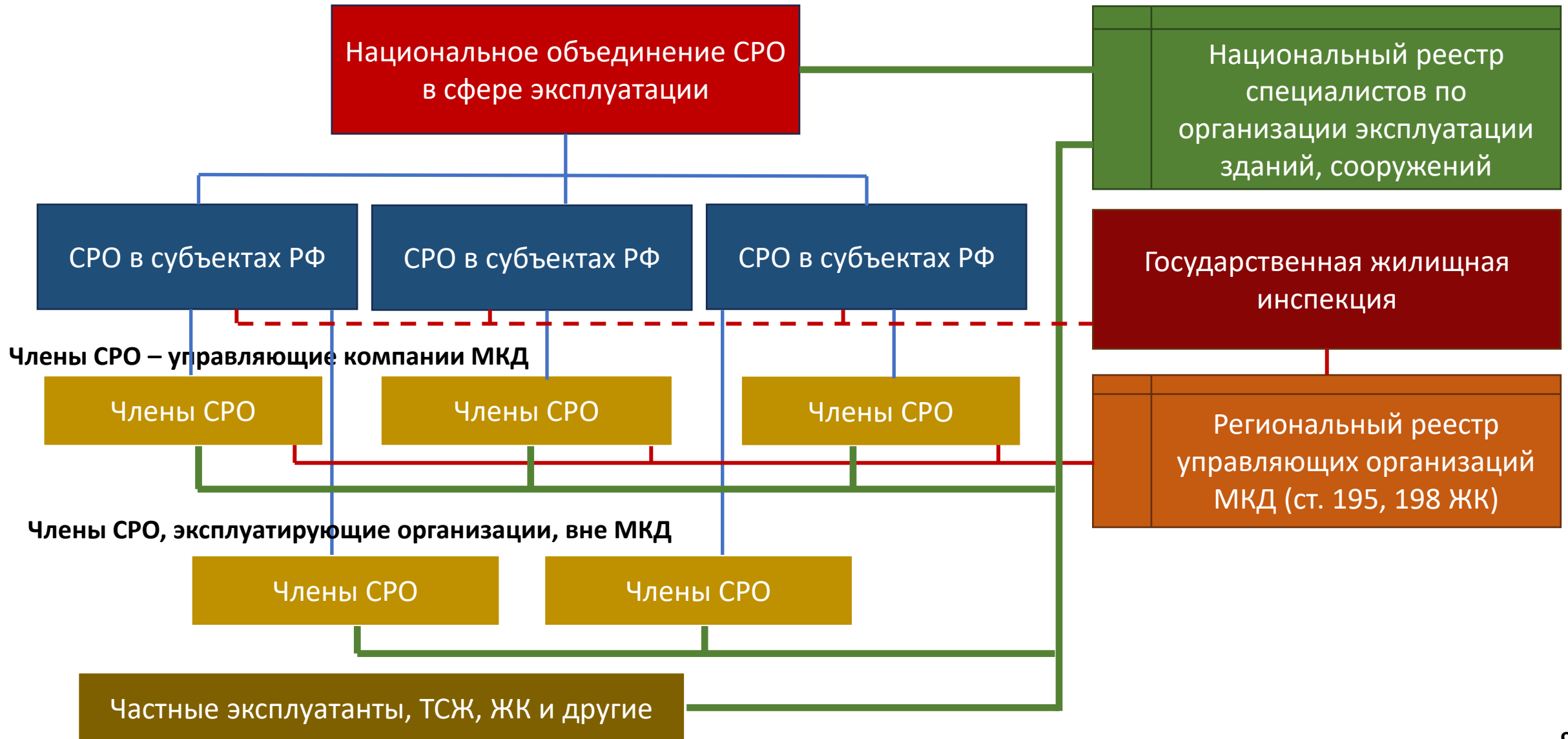
Повышение полномочий и роли **органов государственного управления субъектов федерации** и органов местного самоуправления в регулировании эксплуатации объектов и МКД (**регионализация СРО**, участие **представителей таких органов** в коллективном органе управления, **учет региональных особенностей** и требований)

Сохранение и развитие информационной системы **ГИС ЖКХ** с заменой региональных **реестров лицензий управляющих на региональный реестр управляющих организаций**, привлечение саморегулируемых организаций к представлению и верификации информации в указанном реестре

Сохранение полномочий **государственных жилищных инспекций** с одновременным сокращением их нагрузки по работе с жалобами и обращениями, предоставление возможности **внесудебного** наказания нерадивых управляющих с помощью инструментов **саморегулирования**



# Институт саморегулирования в сфере эксплуатации зданий, строений, сооружений



# Основные изменения в Градостроительный кодекс

## Статья 1 введены:

- Понятие «эксплуатация зданий, строений, сооружений»,
- Понятие «договор эксплуатации (управления) зданий, строений, сооружений»

## Статьи 6 и 7 полномочия:

- Полномочия Правительства РФ по установлению порядка ведения реестра членов СРО эксплуатации с учетом регионального реестра управляющих
- Полномочия субъекта РФ по нормативным требованиям к эксплуатации и назначению представителей в коллегиальный орган СРО

## В главе 6.1 по тексту:

- Вводятся новая область деятельности СРО «эксплуатация зданий, строений, сооружений»
- Вводятся специалисты по организации эксплуатации

## Статьи 55.2 и 55.4

- Положение о том, что на территории субъекта РФ как правило регистрируется одно СРО по эксплуатации
- Для получения статуса СРО необходимо наличие 50 членов, КФ возмещения вреда, стандарты СРО, наличие представителя органов власти субъекта в коллегиальном органе, а также КФ обеспечения договорных обязательств

## Новая Статья 55.5-2

- В статье приводятся положения о принятии специалистами градостроительной сферы ответственности и рисков за надлежащее качество выполняемых работ

## Глава 6.2

- В статье 55.24 дополнительными частями 5.1 и 5.2 устанавливаются требования к организации эксплуатации отдельных видов зданий, строений, сооружений, в том числе в отношении обязательного членства эксплуатантов в соответствующем СРО, а также по обеспечению необходимого уровня квалификации специалистов, назначаемых ответственными за эксплуатацию

## Глава 8

- В перечень лиц, участвующих в возмещении вреда в статьях 60 и 60.1 вводятся саморегулируемые организации в сфере эксплуатации

# Дифференциация взносов в компенсационные фонды СРО в сфере эксплуатации зданий, строений, сооружений (вариант статьи 55.16 ГрК)

№ уровня. Наименования показателя	Минимальные Значения, <u>кв. м</u> тыс. руб.	Взнос в компенсационные фонды, тыс. руб.		
		КФ возмещения вреда	КФ обеспечения обязательств по договорам	
			Без страхования	При страховании обязательств
1. Площадь		100	300	100
Годовой оборот				
2. Площадь	50 001	300	900	300
Годовой оборот	25 000			
3. Площадь	150 001	1000	3000	800
Годовой оборот	75 000			
4. Площадь	500 001	3000	10 000	2000
Годовой оборот	250 000			

# Основные изменения, вносимые в Жилищный кодекс

## Статьи 12 и 13 (полномочия):

- Органы государственной власти: вместо реестра лицензий вводится реестр управляющих, вводится утверждение порядка ведения эксплуатационной документации
- Субъект РФ – особенности эксплуатации МКД и назначение представителя в СРО

## Раздел II, Статья 20

- Государственный жилищный надзор прекращает лицензионный контроль, обретает возможность обращаться в СРО в связи с нарушениями управляющего МКД, для проведения контрольных мероприятий и обеспечения непрерывности управления

## Раздел VIII, Статья 161

- Лицензирование заменяется на обязательное членство в СРО эксплуатации
- СРО получает возможность участвовать в подготовке и проведении собрания собственников и рекомендовать своего члена в качестве управляющей организации

## Раздел X, Статья 192

- Обязательность членства в СРО эксплуатации для управляющей организации
- Понятие гарантирующей управляющей. Ее **добровольные** обязанности: принятие в управление МКД до собрания собственников, а также домов с высоким износом (более 70%), где не полностью покрываются расходы, обеспечение непрерывности управления в соответствии со статьей 200 ЖК

## Новая ред. Статьи 193

- Особенности деятельности СРО эксплуатации в отношении многоквартирных домов (взаимодействие с органами власти и жилищной инспекцией, размещение информации об МКД, верификация реестра УО, работа с жалобами и заявлениями жителей, работа с ресурсоснабжающими организациями, и др.)

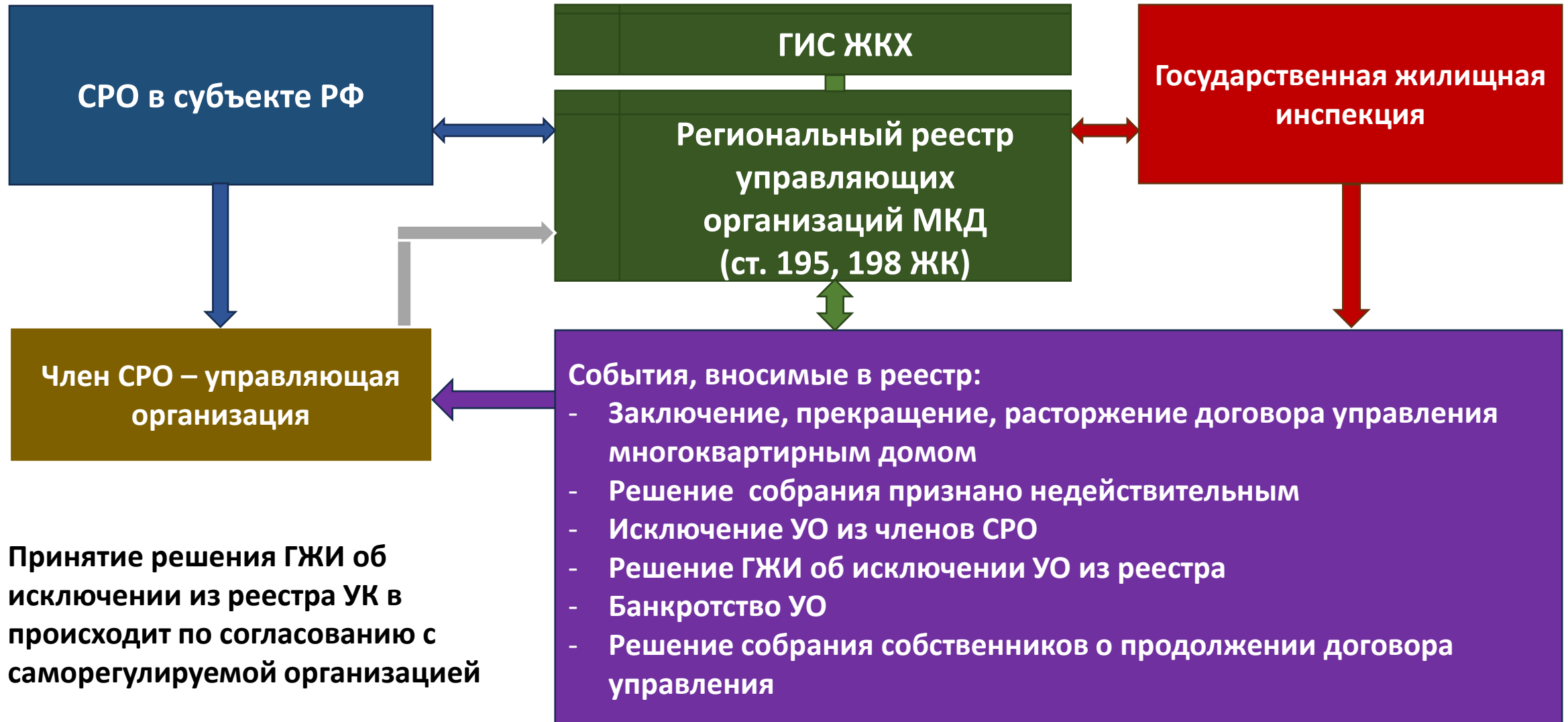
## Статьи 195 и 196

- В статье 195 определены четыре информационных реестра о деятельности по управлению МКД, в том числе государственный реестр СРО, единый реестр членов СРО, региональный реестр управляющих с привязкой к МКД, и национальный реестр специалистов.
- Статья 196: уточнено понятие регионального государственного контроля (вместо лицензионного)

## Статья 200

- Уточнен порядок обеспечения непрерывности управления МКД, с участием СРО эксплуатации, а также гарантирующей управляющей организации (при наличии)

# Алгоритм работы реестра управляющих организаций в субъекте Российской Федерации (ст. 198 ЖК)



# Внедрение обязательного саморегулирования в сфере эксплуатации зданий, строений, сооружений

Действующая система лицензирования управляющих организаций МКД абсолютно неэффективна и подлежит пересмотру.

Кроме того, в экономике востребованы **профессиональные эксплуатационные услуги** для различных объектов недвижимости: коммерческих, логистических, социальных, спортивных, лечебно-оздоровительных, учебных и других. Требуют особого внимания объекты повышенной ответственности и с массовым пребыванием людей.

**Предлагаются концептуальные законодательные предложения по переходу на обязательное ответственное саморегулирование, с одновременным усилением влияния органов государственной власти для:**

- уточнения требований допуска на рынок эксплуатационных услуг (квалификация специалистов, опыт, деловая репутация, взносы в компенсационные фонды);
- внедрения стандартов деятельности по эксплуатации различных объектов на уровне саморегулирования;
- введения механизма быстрого прекращения деятельности недобросовестных организаций;
- обеспечения возмещения вреда собственникам и третьим лицам;
- обеспечения непрерывности управления многоквартирных домов в случае ликвидации или исключения из СРО управляющих организаций.
- защиты интересов участников рынка и обеспечения стабильной деятельности профессиональных эксплуатирующих организаций

**Этапы формирования системы саморегулирования:**

1. Разрабатывается закон (изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и Градостроительный кодекс Российской Федерации), согласовывается и принимается
2. После вступления в силу законопроекта формируются региональные СРО
3. Одновременно образуется Национальное объединение СРО на Всероссийском съезде СРО
4. Формируются органы управления, аппарат, готовится необходимая нормативно-техническая документация