**19 сентября 2024 г.**

**Тезисы выступления Шамузафаров А.Ш.**

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

1. Согласно стратегии развития строительной отрасли, мы должны рассматривать жизненный цикл объектов недвижимости. Как только объект капитального строительства вводится в эксплуатацию, он уже не называется объектом капитального строительства, а является объектом недвижимости.

Существуют определенные недостатки в сфере эксплуатации, особенно если мы рассматриваем жизненный цикл объекта недвижимости в целом.

Сегодня, занимаясь экономикой, мы занимаемся только экономикой на инвестиционно-строительном этапе (экономика изыскания, экономика проектирования, экономика строительства) и это абсолютно никаким образом не учитывает того, что этот процесс идет максимум 5 лет, процесс изысканий и проектирования строительства - 6 лет. А эксплуатация объекта - 50, 60, 70 лет, что существенно больше 5-6 лет. И, конечно, эффективность объекта необходимо оценивать именно в течение всего периода существования этого объекта, начиная с его формирования и до момента сноса и утилизации.

В нормативном регулировании процесса эксплуатации действительно есть несовершенства.

Сейчас технический комитет 393 «Услуги (работы, процессы) в области жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» проводит эффективную работу, но существуют определенные ошибки, которые были совершены прежде. Например, когда нужно оценивать объект, проводить его техническое обследование, то согласно действующему законодательству этим должны заниматься инженеры-изыскатели. Но инженеры-изыскатели занимаются только землёй - это геологи. Поэтому ставится вопрос перед Минстроем о необходимости внесения поправок о том, что техническое обследование должны проводить именно инженера-конструкторы, а не специалисты по земле.

2. Также существует проблема подготовки профессиональных кадров. На текущий момент действительно нет специалистов, а специалисты должны где-то готовиться, в первую очередь в ВУЗах. Требуется системное обучение специалистов по управлению объектами недвижимости, по управлению жилищно-коммунальным хозяйством в первую очередь. Отсюда вытекает проблема системой оплаты труда. Поскольку не выработаны никакие профессиональные требования к этим специальностям, то, соответственно, нет никаких оснований для того, чтобы они претендовали на высокий уровень оплаты труда.

3. Раньше существовала система БТИ (бюро технической инвентаризации), она была в царской России, но на текущий момент эту систему ликвидировали. Уникальная информация, накопленная с 19 века, по всем объектам, которые существовали в Российской империи, к сожалению, потеряна и теперь ее надо восстановить на новом уровне, что является очень сложной задачей, тем более в электронном виде.

4. В 85% случаев разработкой проекта на сметную документацию занимаются организации, которые не имеют на это права. Они не являются членами СРО, то есть они не несут никакой ответственности и подписывают проект на сметную документацию лица, которые не имеют права на это делать. Если разработчик проектирует документацию, то должен иметь компетенцию и квалификацию. Поэтому планируется внесение изменений в градостроительный кодекс. Необходимо внести понятия что такое эксплуатация зданий и сооружений, что такое договор эксплуатации и что такое управление объектами, потому что таких понятий нет нигде в системе.

5. Если сравнивать лицензирование и саморегулирование, то все-таки саморегулирование, на мой взгляд, является чуть более эффективным способом управления жилищным фондом. Если вводить саморегулирование, то надо его вести таким образом, чтобы были учтены те ошибки, о которых говорил Сергей Александрович Пахомов, оценивая саморегулирование в проектировании изысканий в строительстве. А именно то, что у нас очень большое количество саморегулируемых организаций, и субъекты федерации достаточно слабо могут регулировать деятельность этих организаций. Мы предлагаем такую систему, в которой саморегулируемая организация работать будет с участием субъектов федерации.

6. Поправки в жилищный кодекс связаны в первую очередь с тем, чтобы не было жилищного фонда, который оказывается вообще без какого-либо управления. Есть случаи, когда дом в таком разваленном состоянии, что ни одна управляющая компания не хочет брать на себя обязанности по управлению. И мы предлагаем, что это должны быть специализированные управляющие компании, которые будут отобраны любым образом, как этого хочет субъект федерации. Чтобы это была управляющая компания, у которой получается управлять жилищным фондом, для которого не могут найти рыночную управляющую компанию, и тогда эта управляющая компания будет иметь право на получение бюджетных средств для того, чтобы помогать содержать этот разваливающийся жилищный фонд.