



Онлайн конференция
Союза городов Центра и Северо-Запада России
9 октября 2025 г.

ОЖИДАЕМЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ В РЕГУЛИРОВАНИИ СФЕРЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

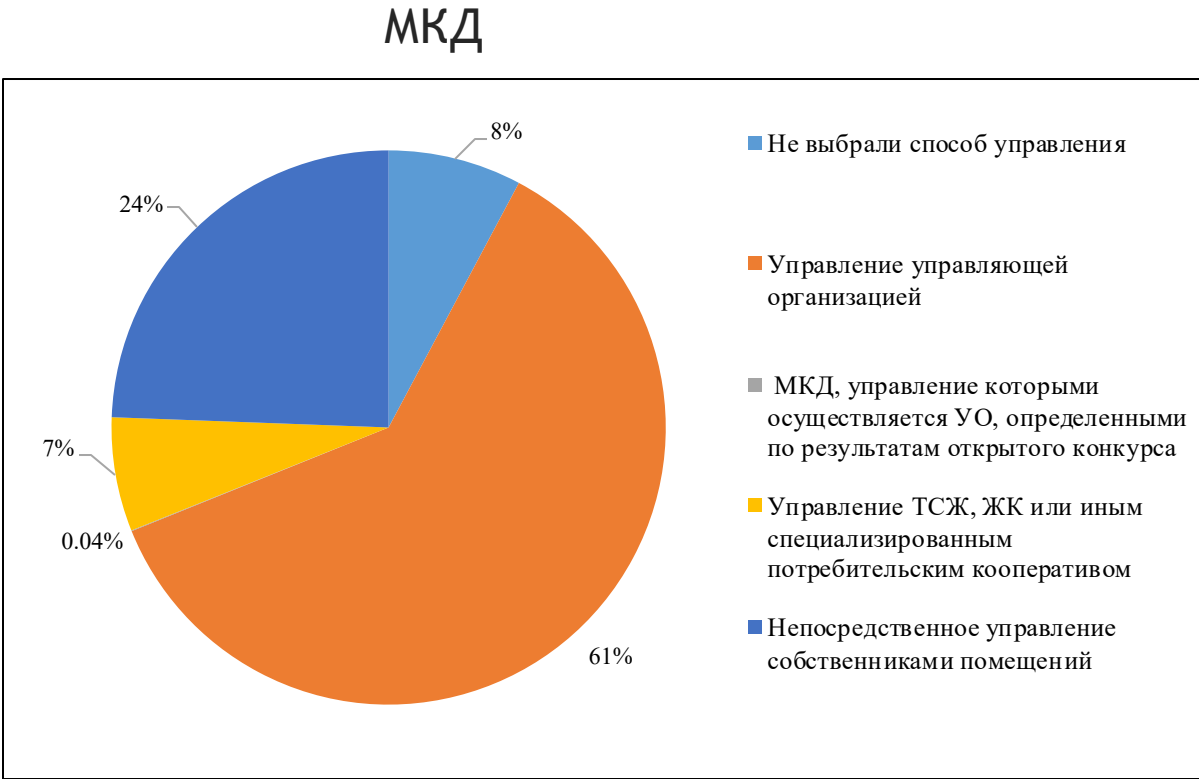
Ирина Валентиновна Генцлер,
директор Направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»

г. Москва

УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ - ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД

61,15% МКД (81% площади многоквартирного жилищного фонда) управляются управляющими организациями

Распределение по способам управления, %



Ситуация с управлением МКД управляющими организациями характеризует всю систему управления МКД



ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ТРАНСФОРМАЦИИ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МКД (2024)



Комитет Государственной думы по строительству и ЖКХ:

Сценарий 1 (консервативный) - Лицензирование предпринимательской деятельности по управлению МКД с ужесточением требований к УК и контроля

Сценарий 2 (прогрессивный) - Обязательное саморегулирование деятельности в сфере управления МКД (вместо лицензирования)

Сценарий 3 (альтернативный) - Передача всех МКД в субъекте РФ в управление региональному государственному оператору

Доклад «О регулировании деятельности по управлению жилищным фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом»

Регионы поддержали сценарий 1 + создание государственных гарантирующих управляющих организаций

Частный бизнес по управлению МКД - за сценарий 2

Экспертное сообщество - сценарий 4 (комбинированный):

- лицензирование (совершенствование) + добровольное саморегулирование (разработка стандартов управления и следование им на практике)
- участие представителей добровольных объединений управляющих организаций в досудебном разрешении споров с членами таких объединений - вместе с ГЖИ
- отработка иных механизмов саморегулирования
- переход в дальнейшем на обязательное саморегулирование



КОНЦЕПЦИЯ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

РАЗРАБОТАНА ФОНДОМ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ (2025)

ФОИВ

Разрабатывают и утверждают:

- ✓ Единые стандарты содержания МКД
- ✓ Правила установления платы
- ✓ Сметные нормы
- ✓ Механизмы защиты инвестиций и др.
- ✓ Определяют перечень услуг, работ, обеспечивающих безопасность проживания для МКД с высоким уровнем износа
- ✓ ...

РОИВ / ОМС

- Уполномоченное лицо РОИВ осуществляет сбор и направление в ФОИВ расценок по управлению, содержанию
- Уполномоченное лицо (РОИВ/ОМС) согласовывает Комплексный план эксплуатации МКД
- ОМС формирует min размер платы, исходя из сметных норм и расценок
- ОМС утверждает Комплексный план эксплуатации МКД с min размером платы при отказе собственников от их утверждения на общем собрании

Управляющая организация

- ❖ Организует техническое обследование МКД совместно с представителем собственников
- ❖ Составляет Комплексный план эксплуатации МКД и размещает его в ГИС ЖКХ, ежегодно актуализирует
- ❖ Согласовывает Комплексный план эксплуатации МКД с уполномоченным органом (дорабатывает)
- ❖ Рассчитывает размер платы
- ❖ Выносит Комплексный план и размер платы на общее собрание

Собственники

- Представитель собственников может участвовать в обследовании МКД
- Принимают решение об утверждении Комплексного плана эксплуатации МКД, о размере платы на ОСС

Собственники помещений в МКД НЕ МОГУТ утвердить Комплексный план эксплуатации МКД с размером платы за содержание жилого помещения ниже min установленного размера платы

Размер платы за содержание жилого помещения формируется для выполнения Комплексного плана эксплуатации МКД с использованием утвержденной методики, сметных норм и расценок



ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ И НАДЗОР

План деятельности Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ:



Реформа контрольно-надзорной деятельности органов государственного жилищного надзора:

□ Оптимизация полномочий органов государственного жилищного надзора (ГЖИ):

- Передача «технических» функций (ведение реестров, проверка уставов ТСЖ, протоколов ОСС, проверка начислений платы) муниципалитетам или региональным Министерством ЖКХ *(на усмотрение региона)*
- Наделить ГЖИ исключительным полномочием по контролю за техническим состоянием жилищного фонда

□ Совершенствование контрольно-надзорной деятельности ГЖИ:

- Установление порядка и сроков контрольных мероприятий (документарных, выездных проверок, профилактических мероприятий)
- Синхронизация государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в единый механизм *(сейчас это разные понятия и разные штрафы для УО и ТСЖ)*
- Единая информационная система для учета проверок *(вместо 8 существующих)*
- Обязательное досудебное обращение к УО/ТСЖ перед направлением жалобы в ГЖИ *(снижение нагрузки на надзорные органы)*

СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖКХ ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ:

Рекомендовать Правительству исключить дублирование обязательных требований, контролируемых различными видами контроля (надзора) путем разграничения (конкретизации) обязательных требований между видами контроля (надзора) либо отнесения обязательных требований к одному виду контроля (надзора) *(передать полномочия муниципального контроля органам государственного жилищного надзора)*



«ВНЕДРЕНИЕ ЕДИНЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И ИХ ОБСЛУЖИВАНИЮ» - МЕРОПРИЯТИЕ СТРАТЕГИИ РАЗВИТИЯ СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА ПЕРИОД ДО 2030 ГОДА С ПРОГНОЗОМ ДО 2035 ГОДА

Минстроем России разработан **проект федерального закона** «О внесении изменения в статью 12 Жилищного кодекса Российской Федерации»:

- к перечню полномочий федеральных органов государственной власти в области жилищных отношений добавляется «определение стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами».
- федеральный закон вступает в силу с 1 января 2028 года

Из пояснительной записки к законопроекту:

- Стандарты, утвержденные Правительством РФ будут обязательными
- Стандарты будут дифференцированными по типам МКД
- Каждый Стандарт будет определять перечень работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в МКД в соответствии с типом МКД и выбранным уровнем обслуживания такого МКД
- Стандартами также будет устанавливаться порядок определения минимального размера платы за содержание жилого помещения, обеспечивающего надлежащее качество работ и услуг по содержанию общего имущества в МКД в соответствии с реализуемым Стандартом

УТРАТЯТ СИЛУ:

- 1) Правила содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 491)
- 2) Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД (ПП РФ № 290)
- 3) Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416)
- 4) Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (приказ Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170)





Фонд «Институт экономики города» разработал



«Стандарт услуг управления многоквартирным домом: для собственников и управляющих»



- Предложено **определение термина** «управление многоквартирным домом»
- Классификация стандарта охватывает **66 услуг**, из которых **33 услуги – обязательные** для способа управления «управляющая организация»
- Для каждой услуги приведена **справочную информация** со ссылками на НПА



Фонд «Институт экономики города» разработал

Стандарт содержания



«Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Стандарт разработан в рамках проекта, реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году



- Работа по содержанию общего имущества в МКД = **эксплуатационный контроль + техническое обслуживание** (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)
- Классификация стандарта охватывает **53 работ**
- Стандарт каждой работы обобщает требования, содержащиеся в значительном числе нормативных документов

ОБЩИЙ ПОДХОД К СТАНДАРТАМ как «общий язык» для собственников и управляющих:

- ▶ Стандарт должен служить «общим языком» для взаимодействия собственников помещений в МКД и управляющей организации
- ▶ Стандарт - детализированный «классификатор» услуг / работ
 - Услуги / работы подразделяются:
 - по направлениям
 - каждое направление делится на группы
 - каждая группа включает отдельные услуги /работы, которые должны (или могут быть) предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД
- ▶ Для каждой услуги/работы определены:
 - ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ (ЧТО делается, НО НЕ КАК делается)
 - ТРЕБОВАНИЯ (если они есть в нормативных документах или могут быть сформулированы)
 - РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован
- ▶ Направлениям, группам и отдельным услугам/работам присвоен трехзначный код

На конец октября - начало ноября планируется проведение вебинаров по разработанным стандартам

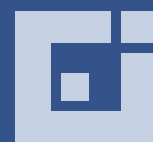
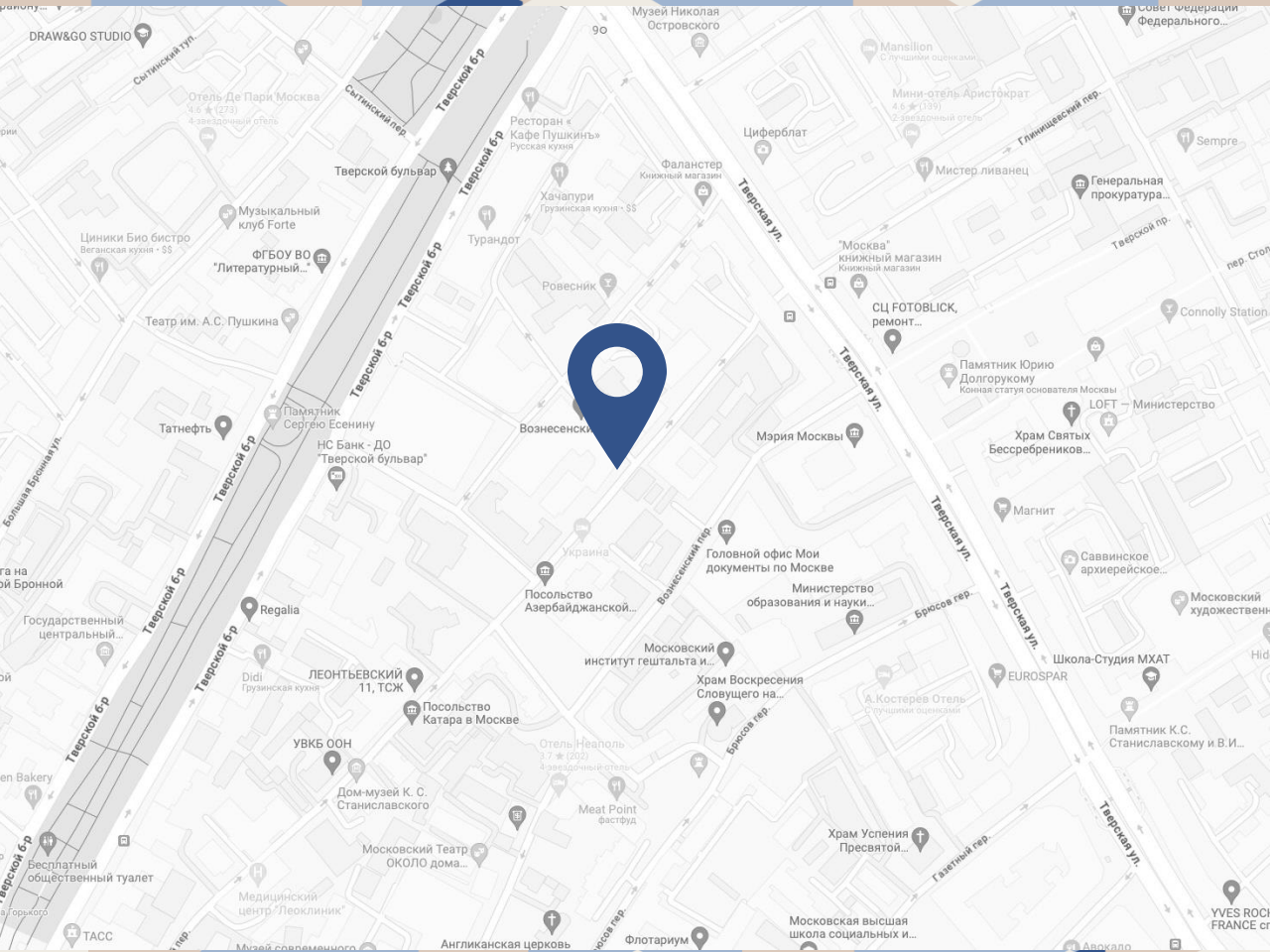


ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru

