«СТАНДАРТНОЕ «ДАЛЁКО», НЕ БУДЬ КО МНЕ ЖЕСТОКО...» ЧЕМ ВЫЗВАНА «НОВАЯ СТАНДАРТИЗАЦИЯ» ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД И К ЧЕМУ ОНА МОЖЕТ ПРИВЕСТИ

ЧТО ДУМАЮТ ЭКСПЕРТЫ О ГРЯДУЩЕЙ СТАНДАРТИЗАЦИИ

В 8 и 9 номере журнала[1] мы начали рассказывать о недавней инициативе Минстроя России и ППК «Фонд развития территорий» (далее - ФРТ): вместо основных постановлений Правительства РФ (а именно №№ 290, 491, 416), а также «бессмертного» 170-го постановления Госстроя России - принять «триаду» стандартов: отдельно по управлению, отдельно по содержанию и отдельно по текущему ремонту МКД. С целью «совершенствования системы управления многоквартирными домами». Как это следует из названия Концепции, подготовленной ФРТ во исполнение профильного законопроекта[2] - с тем, чтобы «заложить» в качестве «краеугольного камня» в основание «нового порядка» управления жилищным фондом страны.

Редакция журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» попросила экспертов высказаться об этой

[1] См. редакционные статьи «Что день грядущий нам готовит? Усиление контроля, развитие институтов, оптимизация полномочий – вот что напечатает принтер Госдумы по осени» и «Волшебная сила стандарта. Минстрой и ФРТ задумали заново стандартизировать деятельность по управлению МКД. Со всеми вытекающими последствиями», опубликованную в 8 и 9 номерах журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» в рубрике «Экспертные мнения и прогнозы»

[2] См. https://regulatio№.gov.ru/projects/157359

инициативе, обратив внимание на три вопроса. Вопрос №1 был о причинах появления инициативы, вопрос №2 – о том, почему нельзя просто актуализировать работающие постановления, а надо непременно заменить их «триадой» стандартов, вопрос №3 - о последствиях внедрения положений Концепции для коммерческого и некоммерческих способов управления МКД:

1. Чем вызвано появление упомянутого законопроекта и Концепции его реализации (по версии ФРТ)? Какие проблемы (или вызовы) их породили? Почему этот проект появился именно сейчас?
2. П.16 ст.12 ЖК РФ (в действующей редакции) содержит перечень полномочий федеральных органов государственной власти в области жилищных отношений, и в этом перечне присутствует: «установление СТРУКТУРЫ платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги, ПОРЯДКА РАСЧЁТА и внесения такой платы». Почему указанных полномочий не достаточно для решения этих проблем? Почему предназначенные к отмене постановления нельзя просто переоформить, продлив срок их действия и при необходимости скорректировав текст - с учётом изменившихся реалий? Параллельно дополнив их методическими указаниями по расчёту экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги - в объёме, минимально необходимом для безопасного и комфортного проживания в МКД?
3. Каковы будут последствия проектируемых изменений в механизме взаимодействия внутри триады «собственники - управляющее домом юрлицо - органы власти», применительно к МКД:
   - с коммерческим управлением - посредством УО,
   - с некоммерческим управлением – непосредственным или посредством ТСЖ, ЖК?

Сиваев Сергей Борисович,

профессор Высшей школы урбанистики Национального исследовательского университета «Высшая школа экономики», кандидат технических наук

1. Причина законодательных инициатив в части управления многоквартирными домами достаточно очевидна – серьезные системные проблемы с их эксплуатацией, проблемы не только с модернизацией (которой просто нет), но и с текущим содержанием и обслуживанием. И то, на чем сходятся все эксперты - недостаточность финансовых ресурсов для нормального содержания общего имущества МКД. Направление для решения этой проблемы выбрано уже традиционное – усиление административного регулирования. В данном случае – путем введения стандартов. Причем стандартов не состояния объектов недвижимости, а стандартов деятельности по управлению, содержанию общего имущества МКД, по текущему ремонту общего имущества МКД (т.е. процессов). Для конкурентного сектора экономики такой подход просто не пригоден. Он тормозит инновации, новаторство, передовые способы организации эксплуатации недвижимости. Зато, как надеются авторы будущих стандартов, обеспечит увеличение стоимости жилищной услуги.

Стандарты деятельности могут быть полезным инструментом, но не в руках государства, а в руках профессионального сообщества, например, саморегулируемых организаций.

2. Очевидно, что существующая система правоотношений в сфере управления МКД имеет серьезные проблемы. Но перераспределение полномочий - с их всё большей централизацией - проблемы не решит. На мой взгляд, скорее, усугубит. Считаю важным к этим проблемам отнестись со всей серьезностью.

И, на мой взгляд, первопричина – в патерналистской позиции государства по отношению к фактически частному жилью. Сегодняшняя ситуация: собственник помещения в МКД может платить по договору управления крохи, а государственные регулирующие органы будут требовать с управляющих компаний и безупречного состояний дома, и детальной финансовой

отчётности, и реакции на любые прихоти жильцов. Не получается.

Но собственность – это не только благо, но и обременение. Поэтому речь, думаю, должна идти о пересмотре существующего института управления МКД. И схема должна, на мой взгляд, выглядеть следующим образом:

- Исходно за состояние объекта недвижимости отвечают его собственники. И с них спрос (включая штрафы жилищной инспекции) за неудовлетворительное состояние дома или его элементов.
- Собственники могут делегировать эту ответственность профессионалам (управляющей компании). Но это должна быть реальная договорная цена, обеспечивающая, как минимум, нормативное состояние дома (как правило, существенно выше существующей сейчас). В этом случае заключается договор на управление МКД, и тогда все вопросы контролирующих органов по состоянию МКД - уже к управляющей организации.
- Если согласия по договорной цене на управление МКД не достигнуто, то собственники и управляющая организация могут заключить договор на обслуживание дома, где указан только конкретный перечень работ, который соответствует цене договора. Другие работы в этой ситуации УО выполнять не обязана. И ответственность за состояние дома (включая претензии контролирующих органов) остается за собственниками.

В таком подходе есть еще масса деталей, но я изложил базовые принципы: ответственность собственников, диалог и компромисс заказчика (собственников) и исполнителя (профессионального сообщества), снижение влияние органов власти.

3. Мой ответ на предыдущий вопрос в значительной степени отвечает и на этот. Попытка все заорганизовать и привести к общему знаменателю, я убежден, увеличит армию чиновников и обречена на неудачу. Чего стоит только согласование уполномоченным органов комплексных планов эксплуатации каждого МКД. Сразу встает вопрос: как измерить «взяткоёмкость» этого места?

Вепрецкая Татьяна Павловна,

директор АНП «Национальный Жилищный Конгресс», член Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию ЖКХ при Совете Федерации РФ, член Экспертного совета при Комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ

1. Во-первых, если заглянуть на портал «Реестр обязательных требований», то при введении запроса «предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами» получаем 393 392 обязательных требований. Концепция, по своей сути, предлагает полностью пересмотреть все обязательные требования и создать новый массив обновленных требований за счет объединения полномочий воедино. Законопроект, размещенный для обсуждения, направлен именно на это.

Во-вторых, государство понимало, что в сфере управления многоквартирными домами надо как-то заставить управляющие организации делать на общем имуществе многоквартирных домов работ в разы больше, чем это будет обеспечено платой собственников помещений. Дотировать частную собственность государство не может и не хочет. Но чудес не бывает, государство не вводит в отрасли стимулирующих преференций для выполнения всех обязательных работ на общем имуществе, а у исполнителей нет ресурсов оплатить все обязательные требования в сфере управления многоквартирными домами. Накопившиеся невыполненные работы и долги привели к увеличению и ускорению проведения капитального ремонта, увеличению расходов на переселение из аварийного жилья, увеличение расходов на покрытие убытков ресурсоснабжающим организациям и т.д.

2. Предлагаемая Концепция с законопроектом – это еще одна попытка обновить систему и выйти из перекрестного субсидирования старых домов за счет новых, так как изменения, ука-

занные в Концепции, предполагают введение индивидуальной работы с каждым домом по планированию и контролю исполнения комплексного плана, в том числе - с отдельными операционными расчетными счетами.

Что же касается вопроса: почему предназначенные к отмене постановления нельзя просто переоформить, продлив срок их действия и при необходимости скорректировав текст - согласно Концепции «Регуляторной гильотины» каждый нормативно-правовой документ имеет конечный срок действия и до окончания срока не подлежат актуализации, возможно только принятие нового нормативно-правового акта, за исключением некоторых случаев, под которые не попадают предлагаемые изменения. Указанный перечень нормативно-правовых актов в пояснительной записке к законопроекту придётся отменить, так как внести изменения не получится.

3. ФРТ замахнулось сделать «Великий переворот» в жизни отрасли, его цели благородные, социально поддерживаемые. Правда, любые перевороты приводят к «обнулению» и новому строительству системы, то есть предлагается старое уничтожить, а новое установить, возможно, в далеком будущем это хорошо, но жить в многоквартирных домах нужно продолжать и в настоящем. Поэтому хотелось бы, чтобы жители не заметили «Великого переворота». Судя по всему, ФРТ в Концепции не моделировал бизнес-процессы в системе управления после введения всех предлагаемых изменений, поэтому сейчас трудно предсказать, что будет в начале переходного периода, и какие ущербные процессы могут быть для каждой категории участников системы (власть, бизнес, потребитель). И когда система должна дать результат: через год или через пять лет.

Сейчас множество обязательных требований, установленных для управляющих организаций и ТСЖ не синхронизированы с обязанностями собственников и нанимателей. Получается, что собственник не может нести ответственность за свои действия или бездействия в отношении общего имущества многоквартирного дома. Сама по себе структура платы и порядок расчета, как сейчас установлено в законодательстве, не перекладывает на собственников помещений все затраты на выполнение обязательных требований, то есть не решает экономические проблемы, возникшие после введения лицензирования деятельности. Стоит заметить, что до введения лицензирования домов без управления было очень мало, так как требования, предъявляемые к исполнителю, не носили характера лишения всего бизнеса и навсегда. В результате управляющие организации выполняли работы на ветхих и аварийных домах лишь в рамках обеспечения безопасности проживания, т.е. только то, что возможно сделать при сложившихся условиях.

Концепция не дает ответы на вопрос: как будут управляться дома, от которых откажутся управляющие организации – хотя при «индивидуальном подходе» процесс отказа от многоквартирных домов увеличится в разы из-за боязни потери лицензии. Без решения экономики управления неплатежеспособных многоквартирных домов все бремя финансирования ляжет на государство, на первом этапе будет какое-то сдерживание, но впоследствии - если не решить вопрос – это примет катастрофические последствия для бюджета.

Лыкова Татьяна Борисовна,

главный специалист направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»

Законопроект о наделении федеральных органов государственной власти в области жилищных отношений полномочием по определению стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами является ответом на поручение Президента РФ, данное 15 апреля текущего года Правительству и Государственной Думе РФ - обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих стандартизацию работ по

содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах. В свою очередь, данное поручение Президента РФ направлено на реализацию «Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года», которой предусмотрено внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию.

Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» (как и ранее - Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании») рассматривает стандарты как документы для добровольного и многократного применения. Однако органы власти сейчас видят потребность в установлении обязательных стандартов в сфере управления и содержания МКД, а полномочиями принимать обязательные для применения документы обладает Правительство РФ. Отсюда вытекает и внесение изменений в законодательство, чтобы дать Правительству соответствующее поручение.

Требования к обеспечению надлежащего содержания (надлежащего состояния) многоквартирного дома содержатся в значительном числе федеральных законов и других нормативных правовых актов. Требования жилищного законодательства в отношении услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, в отличие от законодательства о градостроительной деятельности и о техническом регулировании, сконцентрированы, в основном, не на минимально необходимых - для безопасного проживания в доме - показателях технического состояния конструкций и инженерно-технических систем многоквартирного дома, а на перечне действий, которые должны выполняться. При этом утвержденный Правительством РФ минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, не устранил практические проблемы по формированию индивидуального в отношении конкретного многоквартирного дома перечня необходимых услуг и работ.

За счет реализации полномочий федеральных органов власти по установлению структуры и порядка расчёта платы за содержание жилого помещения нельзя решить проблему отсутствия стандартизированных показателей состояния многоквартирного дома, к которым должно приводить качественное и добросовестное оказание услуг управления многоквартирным домом, выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Концепция ФРТ предусматривает утверждение постановлениями Правительства РФ не только стандартов управления, содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД, но и правил установления платы за содержание жилого помещения, цель которых – установление такого размера платы за услуги и работы, который позволяет обеспечить оказание услуг, выполнение работ надлежащего качества. Это отвечает пожеланиям управляющих организаций об утверждении «минимального» размера платы за управление, содержание и ремонт МКД.

В настоящее время установление размера платы за управление и содержание МКД происходит по-разному, но в большинстве случаев без серьезного обоснования утверждается некая цифра в рублях на квадратный метр. У собственников, которые должны вносить эту плату, нет никакого понимания, из чего утвержденная сумма сложилась, от чего она зависит. Отсюда и противоречия между собственниками и управляющими организациями при утверждении цены договора и размера платы, сопротивление собственников попыткам управляющих размер платы повысить.

На наш взгляд, установление стандартизированного «минимального» размера платы не спасёт ситуацию и не приведёт к улучшению качества управления и содержания многоквартирных домов. Необходима адекватная методика расчета индивидуального размера платы для каждого дома на основе перечня потребных для каждого дома услуг и работ, исходя из стоимости каждой такой услуги и работы. Соответственно, необходимы внятные методики расчета стоимости услуг и работ. Такие методики на сегодняшний день в дефиците.

Что касается отмены ряда нормативных правовых актов Правительства РФ в сфере содержания и управления МКД, следует отметить, что они, по меньшей мере, нуждаются в глубокой ревизии. Эти документы приняты достаточно давно и в

чём-то уже потеряли свою актуальность. Кроме того, есть большое количество противоречий между ними, несовпадений в части терминологии. В то же время иметь один документ, в котором сконцентрированы все правила и требования к оказанию услуг и выполнению работ, намного удобнее и для исполнителей, и для заказчиков этих услуг и работ, чем опираться на три или четыре достаточно объемных нормативных правовых акта. В этом смысле замена существующих постановлений одним документом, содержащим стандарты и правила расчета размера платы для выполнения таких стандартов, может оказаться небесполезной.

Конечно, предполагаемые изменения нормативной основы управления, содержания и ремонта МКД приведут к необходимости и для управляющих организаций, и для собственников жилья осваивать новые правила, что-то менять в договорах управления и в принципах взаимодействия заказчика и исполнителя, вероятно – пересматривать в сторону повышения размер платы за жилое помещение, если новые правила и методики покажут соответствующую необходимость. Поэтому будущие стандарты и правила должны быть прозрачными, понятными, доступными, должны давать обоснованные указания. Хотелось бы, чтобы новые правила также давали понимание, что будет в случае непринятия собственниками решений о необходимом размере платы и недофинансировании требуемых стандартами услуг и работ.

Еще один немаловажный, на наш взгляд, момент – будут ли предполагаемые стандарты содержать не только перечень требуемых действий исполнителей, но и какие-то целевые показатели качества, характеристики услуг и работ, которые позволят собственникам оценить, насколько хорошо были оказаны услуги и выполнены работы, за которые требуется платить. В существующих сегодня нормативных документах и национальных стандартах такие показатели и характеристики отсутствуют.

В отношении услуг управления сформулировать показатели качества еще сложнее, чем в отношении работ по содержанию общего имущества в МКД. Представляется, что можно решить данную задачу через формулирование измеримого результата, к которому должны приводить действия управляющей организации, осуществляемые при оказании услуг управления и выполнении работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме.

Фонд «Институт экономики города» в 2024 и 2025 году последовательно разработал методические пособия «Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих» и «Стандарт работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» (размещены на сайте Института). Последнее пособие создано с использованием средств гранта Президента Российской Федерации, предоставленного Фондом президентских грантов.

Оба методических пособия созданы как доступные практические инструменты в помощь собственникам помещений в многоквартирных домах - при взаимодействии с управляющими организациями, выполняющими работы по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, при формировании заказа на услуги и (или) работы по договору управления многоквартирным домом или по договору на выполнение работ по содержанию общего имущества, а также при осуществлении контроля исполнения обязательств по таким договорам.

Необходимо отметить, что предлагаемые Фондом «Институт экономики города» «стандарты» не являются нормативными документами и не относятся к документам, разработка и применение которых регулируются Федеральными законами «О стандартизации» и «О техническом регулировании». Применение стандартов или их частей станет обязательным в случае, если они будут утверждены решением саморегулируемой организации (СРО) управляющих организаций в качестве стандарта, обязательного для членов СРО. Или будут утверждены в качестве стандарта работ конкретной организации, либо зафиксированы как условие договора управления конкретным многоквартирным домом.

Оба стандарта разработаны с использованием одинакового подхода. Каждый из них представляет собой классифицированный перечень услуг и работ, которые должны (или могут) оказываться и выполняться профессиональными организациями и лицами по заказу собственников помещений в многоквартирном доме для обеспечения надлежащего управления и содержания общего

имущества собственников. Стандарт каждой услуги или работы содержит описание выполняемых действий, требования к оказанию услуги или выполнению работы, а также достигаемый результат, который может быть проконтролирован собственниками.

В отличие от «Стандарта услуг управления многоквартирным домом», в котором описание действий, выполняемых в рамках той или иной услуги, и требования к таким действиям были определены во многом на основе обобщения лучшей практики, «Стандарт работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» основан на систематизации и обобщении требований значительного числа нормативных документов, ссылки на которые приводятся в стандарте каждой работы.

Рекомендуемый подход к формированию перечня необходимых работ по содержанию общего имущества в конкретном многоквартирном доме заключается в том, что если в доме есть конструктивные элементы, инженерная система определенного типа, в их отношении обязательно должны выполняться работы по содержанию (эксплуатационному контролю, техническому обслуживанию, санитарному содержанию). Предлагаемый стандарт охватывает работы по содержанию конструкций многоквартирного дома, внутридомовых инженерных систем, работы по санитарному содержанию помещений и земельного участка в составе общего имущества в многоквартирном доме.

Объем и качество выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме предлагается оценивать через достижение визуально определяемого результата и проверки документально зафиксированных периодичности, сроков и объемов работ в соответствующих журналах.

Таким образом, предлагаемые пособия – стандарты услуг управления и работ по содержанию общего имущества в МКД – это не только детализированные классификаторы услуг и работ, но и своего рода толковый словарь, позволяющий собственникам помещений в доме понять, что скрывается за названием той или иной услуги или работы, и разговаривать с управляющими или подрядчиками на одном профессиональном языке.

Разработчики полагают, что стандарты позволят повысить осведомленность собственников помещений в многоквартирном доме, компетентность их представителей как заказчиков услуг и работ на рынке, создадут основу для переговорного процесса между собственниками жилья и профессиональными исполнителями при заключении договоров управления и содержания многоквартирного дома, обеспечат возможность контроля оказания услуг управления и выполнения работ по содержанию общего имущества со стороны уполномоченных представителей собственников, будут содействовать повышению квалификации сотрудников управляющих организаций и их подрядчиков и смогут стать основой для расчета размера затрат на управление и содержание общего имущества в многоквартирном доме (стоимости каждой работы), исходя из понимания, какие именно действия выполняются, работниками какой специальности и квалификации, какие материальные и временные ресурсы используются и в каких условиях происходит выполнение данной работы.

ЗАЧЕМ И ПОЧЕМУ

Попробую предложить свою версию ответов на поставленные вопросы.

Итак, ***вопрос №1 - зачем вообще нужна эта триединая стандартизация?*** В Концепции о её побудительных мотивах сказано лишь самыми общими словами, затёртыми и потерявшими цену, как пятак 1989 года выпуска. Тем не менее, поскольку отсутствие информации – это тоже своего рода информация, посмотрим, что на деле может скрываться за этими словами.

> В Концепция указано, что «основная проблематика в сфере управления многоквартирными домами: отсутствие государственного технического учета, увеличение износа жилищного фонда, несовершенство тарифного регулирования, недостаточная прозрачность деятельности в сфере управления многоквартирными домами».

«Отсутствие государственного технического учета»? Похоже, авторы Концепции ещё не осознали, что такого термина сейчас просто нет: недавний Федеральный закон от 24.06.2025 №180-

ФЗ разделил учёт жилищного фонда в МКД на государственный учёт (объёкт – жилые/нежилые помещения и машиноместа, субъект – управляющие домом лица, застройщики, капремонтные регоператоры) и технический учёт (объект – МКД, его конструктивные части и инженерные системы, субъект – организации, являющимися членами саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, а также осуществляющих подготовку проектной документации). И эти два понятия – несмотря на единство «матчасти» - в организационном отношении разошлись, как в море корабли. Разработанный Минстроем России проект постановления Правительства (ПП) РФ «О государственном учете жилищного фонда Российской Федерации»[3], появившийся на официальном портале проектов нормативно-правовых актов, это подтвердил: «Порядок проведения технической инвентаризации и технической паспортизации, а также порядок ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда определяются нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации». То есть техучёт полностью отнесён на усмотрение регионов, сама же Федерация от этого хлопотного занятия устранилась. Место прежнего государственного технического учета многоквартирного жилищного фонда, которым некогда занимались органы БТИ, в общем процессе жизнеобеспечения россиян и де-юре, и де-факто займёт составление электронных паспортов МКД в ГИС ЖКХ. Причём, их формуляры будут заполнять не профессионалы-инвентаризаторы, а персонал организаций-управдомов, застройщиков, регоператоров. А проверять будет ФРТ, докладывая в Минстрой об обнаруженных расхождениях с действительностью.

Если это имеется в виду – да, тут стандартизация вполне уместна, ГИС ЖКХ и ФРТ без этого не смогут.

«Увеличение износа жилищного фонда»? Жилищный фонд страны, бесспорно, изношен, но не из-за недостатка стандартов, а прежде всего, потому, что 1 марта 2005 года российские МКД де-юре были переданы их новоиспеченным собственникам в большинстве своём капитально не отремонтированными.

И чтобы быстро восполнить этот, с позволения сказать, «недоремонт», жителям МКД надо платить взносы в разы больше, а капремонтным региональным операторам - использовать эти деньги в разы эффективнее, чем сейчас.

Что касается ветхого и аварийного жилья (правда, теперь понятия «ветхого» уже в законодательстве нет, а к непригодному жилью относится только аварийное) – там дела ещё хуже: согласно «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030г. с прогнозом до 2035г.» (в дальнейшем - «Стратегия-2030/2035»)[4], «всего за период с 2008 по 2021 годы по программам переселения расселено более 21 млн. кв. метров аварийного жилья, переселено более 1,3 млн. человек. Максимально достигнутые объемы расселения аварийного жилья пришлись на 2014 - 2015 годы и составили около 3 млн. кв. метров в год… Всего в Российской Федерации признано аварийным и не вошло в действующую программу около 15,8 млн. кв. метров жилья. Учитывая, что в среднем ежегодно признается аварийным около 2 млн. кв. метров жилья, за период 2022 - 2029 годов будут признаны аварийными 16 млн. кв. метров жилья...». – Какое количество жилья к 2030 г. будет требовать расселения? 16 + 15,8 = 31,8 млн. кв. метров. И это только по официальным данным, а сколько будет расселено? Если средними темпами (т.е. по 21/12 = 1,75 млн. кв. метров ежегодно), то 1,75 х 8 = 14 млн. кв. метров (или 44% потребности). Если даже максимальными, то 3 х 8 = 24 млн. кв. метров (75%). А остальные 56% (или, в лучшем случае, 25%) жилья так и останутся в аварийном состоянии. И людям придётся в таких домах жить. И после 2030 года.

Как видите, проблема в том, что многоквартирный жилищный фонд России изнашивается и ветшает быстрее, чем обновляется. И чем тут поможет стандартизация?

«Несовершенство тарифного регулирования»? Или авторы Концепции не в курсе, что плата за жилищные услуги в МКД (официально-конспиративное название «плата за содержа-

[3] В настоящее время проходит оценку регулирующего воздействия (см. https://regulation.gov.ru/projects/160590/), отзыв Научно-исследовательского центра муниципальной экономики на данный проект ПП опубликован в рубрике «В портфель законодателю»

[4] см. https://clck.ru/32Ykd3

ние жилого помещения») тарифом не является, или это – «оговорка по Фрейду»? До тех пор, пока ЖК РФ действует в нынешней редакции, слово «тариф» применительно к жилищным услугам уместно применять лишь в составе жаргонного термина «муниципальный тариф». Он используется в качестве этакой «палочки-выручалочки», если собственники не установили для своего МКД иное значение платы. Как его рассчитать, чтобы этот «тариф» стал экономически обоснованным – да, это актуальная задача. Но! Во-первых, в Концепции она не ставится, слово «экономика» там вообще не упоминается. А во-вторых, техническое состояние российских МКД и потребности их обитателей, поделённые на финансовые возможности удовлетворения (не говоря уж о климатических условиях на территории нашей необозримой страны!), настолько многообразны, что плата за жилищные услуги, чтобы претендовать на статус экономически обоснованной, должна бы по-хорошему определяться индивидуально для каждого дома. Как это делается, например, в жилищных объединениях, ТСЖ и ЖК. А индивидуальный подход и стандартизация – это вообще-то противоположные по смыслу понятия, чтобы «муниципальный тариф» стал экономически обоснованным, он должен быть не столько стандартизирован, сколько, наоборот, индивидуализирован. Насколько это возможно. Либо молодые люди выбирают себе спутника/спутницу жизни по взаимному влечению и общим интересам, либо их строят по росту и парами ведут под венец, не спрашивая согласия. Как это некогда, если верить историкам, практиковал в своём имении Александр Васильевич Суворов. Правда, при этом фельдмаршал, говорят, давал новобрачным из своих денег неплохое приданное, что, конечно же, поднимало их настроение.

«Недостаточная прозрачность деятельности в сфере управления многоквартирными домами»? Прозрачность ДЛЯ КОГО? Если для собственников - пока деятельность по управлению МКД (как и её главная составляющая - содержание и ремонт жилого фонда) является бизнесом – прозрачность всегда будет недостаточной. Хотя бы потому, что при коммерческом управлении по понятным причинам каждый из домов не имеет своего лицевого счёта, все жилищные платежи, поступающие к УО, та аккумулирует в неком «общем котле» и распоряжается ими по своему усмотрению, исходя из текущей производственно-финансовой обстановки. Давая собственникам лишь итоговый годовой отчёт. Полностью прозрачной управленческая деятельность станет только в одном случае – если она бизнесом быть перестанет, станет некоммерческой. Как в домах, управляемых ТСЖ и ЖК. Готовы к этому россияне, «верхи» и «низы»?

А вот если имеется в виду прозрачность для всевозможных контрольных органов, тем более, с использованием автоматизированных средств, таких, как ГИС ЖКХ – тут стандартизация, безусловно, нужна. ГИС ЖКХ вольностей не терпит, только стандартная форма и – на язык просится: стандартное содержание.

Как видите, из простейшего анализа исходно-побудительной проблематики, приведенной в Концепции, вывод получается однозначный: стандартизация управленческой деятельности в МКД нужна, прежде всего, для автоматизированного контроля этой деятельности. Главным образом, госорганами. Решению других проблем ЖКХ она вряд ли поможет.

И тут в памяти невольно всплывает фраза из вузовского курса автоматики: диффузная (т.е. плохо организованная) система не может быть однозначно формализована и адекватно автоматизирована…

ЧТО, ГДЕ, КОГДА. А ГЛАВНОЕ – ПОЧЁМ?

Посмотрим на систему управления МКД, и на то, что в ней можно и нужно стандартизовать.

Вопрос №2 – каков объект стандартизации?

Многоквартирные дома, т.е. их конструктивно-технологические характеристики? - Они давно стандартизованы в той мере, в какой это целесообразно. Начало этому процессу в нашей стране в XVII веке положил патриарх Никон, повелевший для строительства своей резиденции на Валдае делать кирпичи стандартной формы и размера, а потом распространивший это требование по всей Руси. За три с лишним века процесс стандартизации в строительной сфере достиг такого развития, что ныне есть смысл говорить лишь об актуализации стан-

дартов – вслед за естественным техническим прогрессом.

Работы и услуги по управлению, содержанию и текущему ремонту? - они тоже давно определены в действующих НПА: ППРФ-290, 491, 416 и 170-м постановлении Госстроя – и в должной степени стандартизованы. Тому свидетельство - современная практика составления всевозможных программ и смет, во многом автоматизированная, что без предварительной стандартизации было бы невозможно.

Заглянув в ППРФ-416, читаем:

«2. Под деятельностью по управлению многоквартирным домом (далее - управление многоквартирным домом) понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме…

4. Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов: а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом…» - далее следует подробное описание всех профильных действий.

Оплата «жилищных услуг»? Но её размер и не может быть стандартизован в той же степени, как работы и услуги – без нарушения законов экономики. В силу существующего многообразия факторов, определяющих экономически обоснованный размер платы. Если что и можно (и нужно) стандартизовать – так это методику расчёта этой платы.

И в этой связи нельзя пройти мимо одной серьёзной проблемы: в нашей стране немало МКД, сборы с которых не покрывают затрат на их надлежащее содержание и текущий ремонт. Этот «диагноз», как нетрудно догадаться, касается, главным образом, домов, «рождённых в СССР».

В его «анамнезе» можно выделить две основные составляющие. Первая из них - объективная: содержание старых, «недоремонтированных» домов требует больших затрат. Но в таких домах и население им под стать, малоплатежеспособное и не слишком-то приспособленное к тому, чтобы вникать в тонкости жилищного законодательства и эксплуатации недвижимости. Вторая относится к тому, что принято называть «человеческим фактором». И в нем главную роль играет негативная реакция значительной части россиян на социальный эксперимент с повсеместным введением общедолевой собственности на общее имущество МКД.

«ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ ФАКТОР» – ЭТО НАШЕ ВСЁ

В масштабе страны в целом этот эксперимент не удался. Соответствующие положения ЖК РФ в начале 2000-х были «списаны» с зарубежных домов-кондоминиумов, которые принадлежат нескольким лицам на основе общего долевого совладения, в зарубежной практике этот право-

порядок себя хорошо зарекомендовал. Но его российскую «версию» в качестве руководства к действию восприняло лишь меньшинство собственников помещений в МКД – те, кто выбрал для своего дома некоммерческие способы управления: посредством ТСЖ, ЖСК или непосредственное управление. Или выбрал коммерческое управление, но при этом создал дееспособный Совет МКД, способный более или менее регулярно готовить и проводить собрания по текущим жизненным вопросам. Остальные россияне довольствуются ролью потребителя услуг ЖКХ, которые предоставляют им УО и РСО, а в качестве общедолевого собственника общего имущества МКД себя стараются никак не проявлять. Естественным побуждением этой части населения является стремление платить как можно меньше - под лозунгами «Управляшки всё равно ничего не делают, только деньги собирают!» и «Мы не понимаем, за что платим!». Для таких домов, где реальных собраний проводить не принято, есть специальный термин: «дома-молчуны». Их много больше, чем хотелось бы.

Удивляться факту их существования особо не приходится: во-первых, нигде за рубежом кондоминиумы, как правило, не являются основным способом решения «жилищного вопроса». Квартиры в них покупают меньшинство граждан страны, обычно не более 10-15%[5]. Лишь те, кому по душе принятые там «колхозные» порядки, остальные приобретают индивидуальные дома или живут в съёмном жилье. Благо выбор есть. А в России подобные правоотношения были одномоментно введены для всех жителей МКД. Выбора у большинства россиян не было. Да, положа руку на сердце, и до сих пор нет.

Во-вторых, при переносе оригинала на отечественную почву эти правоотношения подверглись довольно сильным изменениям. Что тоже не способствовало появлению у жителей МКД «чувства хозяина» по отношению к дому в целом.

В частности, право частной собственности гражданина на помещение в МКД оказалось простым, понятным и безусловно гарантированным государством, а вот о праве общей долевой собственности на общедомовое имущество (включая придомовой земельный участок) того же сказать нельзя, «неразрывная» связь между двумя видами собственности носит декларативно-умозрительный характер. Чтобы в этом убедиться, достаточно заглянуть в своё свидетельство о праве собственности на квартиру: там указаны лишь характеристики самой квартиры – без какого-либо упоминания об общем имуществе и вашей доле в праве на него. Психологическое воздействие этой, казалось бы, «формальности» трудно переоценить… Ещё пример: незаконное отчуждение общедолевого имущества, особенно широко практикуемое в обеих столицах[6], криминалом у нас не считается, заявление об этом у гражданина в полиции не примут: подтвердить своё право собственности на это имущество ему нечем.

В практическом плане каждый житель МКД в результате реформы получил одно-единственное безусловное право: распоряжаться своим помещением, т.е. продать, купить, завещать, сдать в наём. И одну-единственную столь же безусловную обязанность: оплачивать содержание и ремонт общего имущества в доме, где это помещение расположено. Всё прочее: собрания собственников, голосование на них, принятие каких-то решений по поводу общедомового имущества, создание ТСЖ и т.д. и т.п. – это условно-факультативно (т.е. необязательно). Без каких-либо гарантий исполнения задуманного и без каких-либо санкций за неисполнение обязанностей собственника. Исключение тут одно-единственное: оплата услуг ЖКХ. Но это обязанность потребителя услуг, а не собственника дома. И нечего удивляться, что многие этим и ограничиваются, ведут себя, как наниматели, которым по иронии судьбы выпал «счастливый билет»: право распоряжаться своим помещением. Ведь можно же, почему нет? Законодатель создал для такого поведения «режим наибольшего благоприятствия», продублировав основные функции «коллективного собственника» действиями различных госорганов. Для иллюстрации достаточно вспомнить про упомянутый «муниципальный тариф».

Неудачу эксперимента, скрепя сердце, в своё время признавали даже члены высшего руководства страны.

---

[5] См. журнал «Председатель ТСЖ» (№11 за 2018 г., статья «Еврособственность»)

[6] См. журнал «Председатель ТСЖ» (№8 за 2014 г., статья «Точка возврата», «№3 за 2016 г., статья «Самозащита без оружия», №9 за 2018 г., статья «Праздник правосудия», № 8 за 2021г., статья «Лебединая песня»)

Козак Дмитрий Николаевич,

заместитель председателя Правительства РФ (июнь 2011 г.)

«Многие наши прежние решения, как федерального, так и регионального уровня, базировались на неких романтических представлениях, что люди, исходя из естественного стремления к улучшению качества своей жизни, смогут самостоятельно, безо всякого внешнего вмешательства **сорганизоваться и обеспечить эффективное управление своим домом**. И – тем самым создать условия для добросовестной конкуренции в этой сфере. Что, безусловно, благотворно скажется на качестве услуг. К сожалению, этого не произошло…»[7].

Описанная «болезнь» (её можно назвать «синдром секвестра квартплаты») широко распространена только в МКД с коммерческим управлением. Особенно - в тех, которые не сами выбрали себе способ управления и УО, а получили фирму-управдома в результате конкурса или по решению ОМС в порядке ППРФ-1616. Таких домов, к сожалению, у нас немало. Если же этой «болезнью» – паче чаяния - «заражаются» члены ТСЖ или ЖК – это верный признак, что такому жилищному объединению жить осталось недолго.

«Лекарством» от этой «болезни» и призван служить «муниципальный тариф», предусмотрительно введенный законодателем на случай пассивности собственников. Правда, его использование не носит обязательного характера – ни для ОМС, ни для собственников, поэтому первые могут порой по нескольку лет не пересматривать значения «тарифа», а вторые могут утвердить на собрании заниженный размер оплаты, не обеспечивающий выполнение требований ППРФ-290. В надежде, что ГЖН всё равно заставит УО выполнить положенный объём работы – например, за счёт сборов с других, более «денежных» домов. Иногда этот расчёт оправдывается, иногда нет.

«ЭКОНОМИКА ДОЛЖНА БЫТЬ ЭКОНОМНОЙ»

Поэтому сейчас в экспертном сообществе возникло и бытует мнение, что приведенный в ППРФ-290 минимальный перечень работ и услуг, необходимый для надлежащего содержания жилищного фонда, стоит несколько сократить. Придав термину «надлежащее» смысл соответствия «безопасному проживанию с минимально-общепринятым уровнем комфорта» (разумеется, с учётом особенностей конкретного МКД). И сделать этот перечень обязательным. А рассчитанную по этому скорректированному перечню плату за жилищные услуги использовать в качестве минимально допустимого «порога», ниже которого собственники (даже проведя собрание по всем правилам»!) опустить уровень оплаты не смогут[8].

Нетрудно заметить, что при реализации этой идеи ключевое значение будет иметь **обоснованность и наглядность методики расчёта** этого обязательного «тарифа». В том смысле, что методика должна давать всем субъектам процесса управления МКД (и в первую очередь – собственникам) наглядное представление о том, что для расчёта использовались исходные данные, отражающие как конструктивно-технологические особенности и техсостояние конкретного МКД, так и существующие на рынке жилищных услуг - в данной местности и в текущий момент времени - реалии: стоимость материалов, расценки, нормы трудозатрат и т.д. Что и создаст уверенность в том, что полученное значение платы является экономически обоснованным, т.е. за меньшие деньги обеспечить безопасность и комфорт проживания в данном конкретном доме будет невозможно. Примерно так это принято в практике жилищных объединений: плата на следующий год рассчитывается как результат баланса доходов и расходов, исходя из конкретной сметы планируемых в этом году работ и оказываемых услуг.

[7] См. журнал «Председатель ТСЖ» (№7 за 2019 г).

[8] См. журнал «ЖКХэксперт: экономика и право» (№7 за 2025 г.), статья «Экономика дома: просто о сложном»

Если этого не сделать, а просто стандартизовать значения «муниципального тарифа» для разных категорий МКД на уровнях, существенно выше ныне бытующих – понятно, какие социальные «напряги» при этом могут возникнуть…

«ПЕРЕХВАТ УПРАВЛЕНИЯ»

К сожалению, эта сторона совершенствования деятельности по управлению МКД в Концепции упоминается лишь вскользь - на уровне благих пожеланий, которыми известно куда дорога вымощена… Основной упор сделан на совсем другие аспекты: на изменение «распределения функционала участников управления жилищным фондом». А оно включает в себя не только введение минимально допустимого «жилищного тарифа» (причём, непонятно, каким образом определённого), но и:

- утверждение комплексного плана эксплуатации МКД неким компетентным органом, а попросту говоря - чиновником ОМС или РОИВ, в компетентности которого никак нельзя быть уверенным (а также в ответственном отношении к решению вопроса, судьбоносного для жителей МКД и/или УО!), зато можно предположить высокую коррупциогенность этого управленческого акта;
- введение типового договора управления (который в течение 20-ти лет типовым не был!) вкупе с обязательным страхованием общедомового имущества (состав, характеристики и техсостояние которого определит не компетентный и независимый орган, а ангажированные лица, которые будут заполнять формуляр в ГИС ЖКХ);
- банковское сопровождение (читай: тотальный контроль) всех финансовых трансакций, связанных с управлением МКД посредством цифрового рубля (!).

Тем самым ныне действующая модель взаимодействия в МКД собственников, бизнеса и власти, включающая в себя элементы рыночных механизмов и жилищного самоуправления, подменяется госрегулированием и административной регламентацией деятельности - как потребителей, так и поставщиков жилищных услуг. Ведь если, к примеру, решающее слово в формировании комплексного плана эксплуатации МКД - за уполномоченным лицом из числа ОМС (или РОИВ), значит, коммерческая УО де-факто превращается просто в подрядчика этого лица. И доминирующую роль в процессе управления МКД начинает играть это лицо, а вовсе не собственники и УО. Т.е. управление МКД бизнесом во многом быть перестаёт, а жилищное самоуправление при этом «урезается» до такой степени, что может вообще потерять смысл. И в этой связи приведенная в Концепции фраза: «Создание дополнительных стимулов для активного участия собственников помещений в МКД в управлении общим имуществом» - звучит, скорее, как некий сарказм, чем обещание каких-либо практических действий.

И в этой связи нельзя не заметить, что проектируемый «перехват управления», если следовать логике и здравому смыслу, должен бы сопровождаться и адекватным «перехватом» ответственности. За конечные результаты такого управления. Ибо сейчас российские МКД на 90% частные, их общедомовое имущество де-юре принадлежит собственникам помещений, и вся ответственность за результаты управления, материализованные в виде техсостояния дома - тоже на них. Органы власти де-юре – согласно как ГК РФ, так и ЖК РФ - за состояние МКД ни в коей мере не отвечают. Среди вопросов местного значения в действующем Федеральном законе от 06.10.2023 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и заменяющем его Федеральном законе от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» есть обязанность местной власти обеспечить для граждан предоставление коммунальных услуг. Но не жилищных. Что касается содержания жилищного фонда - полномочия местной власти, в основном, ограничиваются муниципальным жилищным контролем - за помещениями, которые ещё сохраняются в муниципальной собственности, и установлением упомянутого «муниципального тарифа». А также «слежением» за тем, чтобы ни один МКД не остался вообще без управления.

Это означает, что в правовом поле РФ может появиться весьма серьёзное нарушение баланса прав, обязанностей и ответственности действующих субъектов, что, возможно, потребует реакции Конституционного Суда. Со всеми вытекающими последствиями. Как это случилось

недавно в ситуации с коттеджными посёлками: Конституционный Суд предписал законодателю срочно устранить коллизию, возникающую, в частности, в тех случаях, когда общей поселковой инфраструктурой пользуются собственники отдельных земельных участков и расположенных на них коттеджей, но сама инфраструктура находится не в их общей долевой собственности, а в собственности застройщика[9]. А значит, тот вправе устанавливать условия пользования инфраструктурой на свой вкус. Не брезгуя порой и злоупотреблениями.

В результате появился профильный законопроект[10] № 155842-8 **«О жилых комплексах, об управлении имуществом общего пользования в жилых комплексах (в части регулирования отношений, касающихся имущества общего пользования в комплексе индивидуальных жилых домов и земельных участков с общей инфраструктурой),** который, будучи внесён в Госдуму 01.07.22, за истекшие почти 3,5 года не продвинулся дальше 1-го чтения.

ОБЛАСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ ИМЕЕТ ЗНАЧЕНИЕ

Ещё нельзя не обратить внимание на то важное обстоятельство, что в Концепции речь всё время идёт лишь о 3-х субъектах, действующих в жилищной сфере: это собственники помещений в МКД, коммерческие УО и органы власти всех уровней. Жилищные объединения собственников: ТСЖ, ЖК и лица, выполняющие аналогичные функции в рамках непосредственного управления МКД, нигде не упоминаются, как будто их нет в природе. Тем не менее, ограничение, что предлагаемая Концепция касается лишь коммерческого управления МКД, не оговорено. Как будто некоммерческих способов управления МКД в России нет.

Это, знаете ли, наводит на размышления... И предположение, что в рамках грядущей стандартизации системы управления МКД запланировано её кардинальное изменение, в котором не будет места ни ТСЖ, ни ЖК, ни непосредственному управлению домами, уже не кажется таким уж невероятным. Особенно если вспомнить недавние законопроекты о ликвидации ЖСК и «экзаменации» ТСЖ[11]. Если управлением МКД будут заниматься исключительно региональные жилищные операторы-монополисты, уже «засветившиеся» в «Стратегия-2030/2035» в качестве действующего субъекта, то МУП-ам (если они останутся в жилищной сфере) и частному бизнесу придётся исполнять роль их подрядчиков. О сколько-нибудь серьёзной роли собственников помещений в управлении МКД при этом говорить вообще не придётся. Как сейчас не приходится говорить, например, о сколько-нибудь значимой «обратной связи» от граждан-потребителей услуг по обращению с ТКО к поставщику этих услуг - региональному оператору.

Как при таком повороте событий избежать серьёзных коллизий и неизбежно связанных с ними больших социальных «напряжений»? Проницательный читатель наверняка уже догадался, что перенос акцентов в управлении МКД на откровенные командно-административные методы для «дома-молчуна» вполне оправдан, а кое-где ему просто нет альтернативы. По крайней мере, сейчас. Но! Если речь идёт о доме, в котором собственники помещений выбрали один из некоммерческих способов управления и успешно реализуют его, несмотря на все трудности - это может получиться как в поговорке «вместе с водой выплеснуть и ребёнка». Одним махом зачеркнуть многолетние усилия жилищных активистов, принявших положения ЖК РФ за «чистую монету» и положивших свою жизненную энергию на то, чтобы наладить в МКД эффективное жилищное самоуправление.

Суждено ли осуществиться этому, покажет время.

Статья подготовлена
Полонским Юрием Владимировичем, бывшим сотрудником журнала «Председатель ТСЖ»

---

[9] См. постановление Конституционного Суда РФ от 28.12.2021 № 55-П «По делу о проверке конституционности части 1 статьи 7, части 1 статьи 44, части 5 статьи 46, пункта 5 части 2 статьи 153 и статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданки Т.С. Малковой»

[10] См. https://sozd.duma.gov.ru/bill/155842-8

[11] См. статью «Управдом в каждый дом?», опубликованную в журнале «ЖКХэксперт: экономика и право» (в № 8 за 2025 год) в рубрике «В портфель законодателю»