



Экспертный совет по ЖКХ Комитета Государственной Думы
по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству

**Возможные подходы
к решению ключевых проблем в
управлении многоквартирными
домами для достижения
стратегических целей**

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

18 февраля 2026 г.

Вызовы, указанные в Стратегии, не отражают несоответствие ситуации в сфере управления МКД стратегической цели

Предложение по вызовам:

- Институт «коллективного ответственного собственника МКД» не сформирован
- Рынок профессиональных услуг и работ не развит
- Присутствие публичной власти в сфере управления МКД увеличивается

Задачи:

1

Собственники помещений в МКД должны стать правоспособным гражданско-правовым сообществом, ответственным за МКД

2

Управляющим организациям нужны условия, благоприятные для бизнеса (с учетом специфики профессиональной деятельности)

3

Минимизация и изменение характера присутствия публичной власти в сфере управления МКД

4

Увеличение объемов финансирования улучшения технического состояния МКД

Правоспособное сообщество собственников помещений в МКД

ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

01 Однозначно установить совместную ответственность собственников за безопасное состояние МКД (в том числе обязанность обеспечивать (заказывать) установленный минимальный перечень услуг и работ)

02 Обязанность формировать общие денежные средства в необходимом размере для несения общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества - «фонд содержания МКД» (исходя из обязательного минимального перечня услуг и работ и цен на них на рынке)

Совместная финансовая ответственность по обязательствам перед третьими лицами

Индивидуальная ответственность перед сообществом (определение мер, которые могут быть применены к должнику по решению сообщества/кредитора)

03 Право распоряжаться и контролировать целевое использование общих денежных средств «фонда содержания МКД» (через их обособление на отдельном банковском счете)

04 Разнообразные механизмы принятия общих решений (в том числе при низкой активности собственников)
Переход от «предотвращения фальсификаций» к обеспечению прозрачности и удобства волеизъявления каждого

05 Возможность привлечения сообществом заемных средств для целей улучшения технического состояния, энергоэффективности МКД (под регулярные платежи в «фонд содержания МКД»)



Благоприятные условия для бизнеса по управлению МКД

Изменение подхода к лицензированию:

A

Допуск на рынок на основании оценки квалификации (в зависимости от сложности МКД, которым предполагается управлять)

Контроль за деятельностью - обоснованные и исполнимые лицензионные требования (необходим пересмотр)

Лицензия действительна на территории РФ, исключение из лицензии адресов МКД

B

Минимальный обязательный (в том числе для собственников) стандарт, обеспечивающий безопасность МКД (обязательный минимальный перечень услуг и работ в зависимости от технических особенностей МКД)

Услуги и работы, обеспечивающие комфортность, улучшения - по заказу собственников

C

Рыночное ценообразование на услуги и работы, ценовая конкуренция

Изменение порядка установления платы по договору управления МКД (совокупная стоимость услуг и работ, исходя из перечня, объема (периодичности) и цен управляющей организации)

D

Ответственность по закону за минимальный стандарт безопасности МКД,
за остальные обязательства - по договору

E

Усиление влияния саморегулируемых организаций (при осуществлении лицензионного контроля, урегулировании конфликтов, представлении интересов)

Минимизация и изменение характера присутствия публичной власти в сфере управления МКД



Контроль за безопасным состоянием МКД (установление минимальных обязательных требований к безопасности; применение административных мер к виновной стороне)



Пересмотр лицензионных требований (основной акцент на квалификации; лицензионные требования должны быть такими, чтобы их исполнение не зависело от других лиц)



Создание условий для привлечения в сферу управления, содержания и ремонта МКД заемных средств (совместные программы с банками)

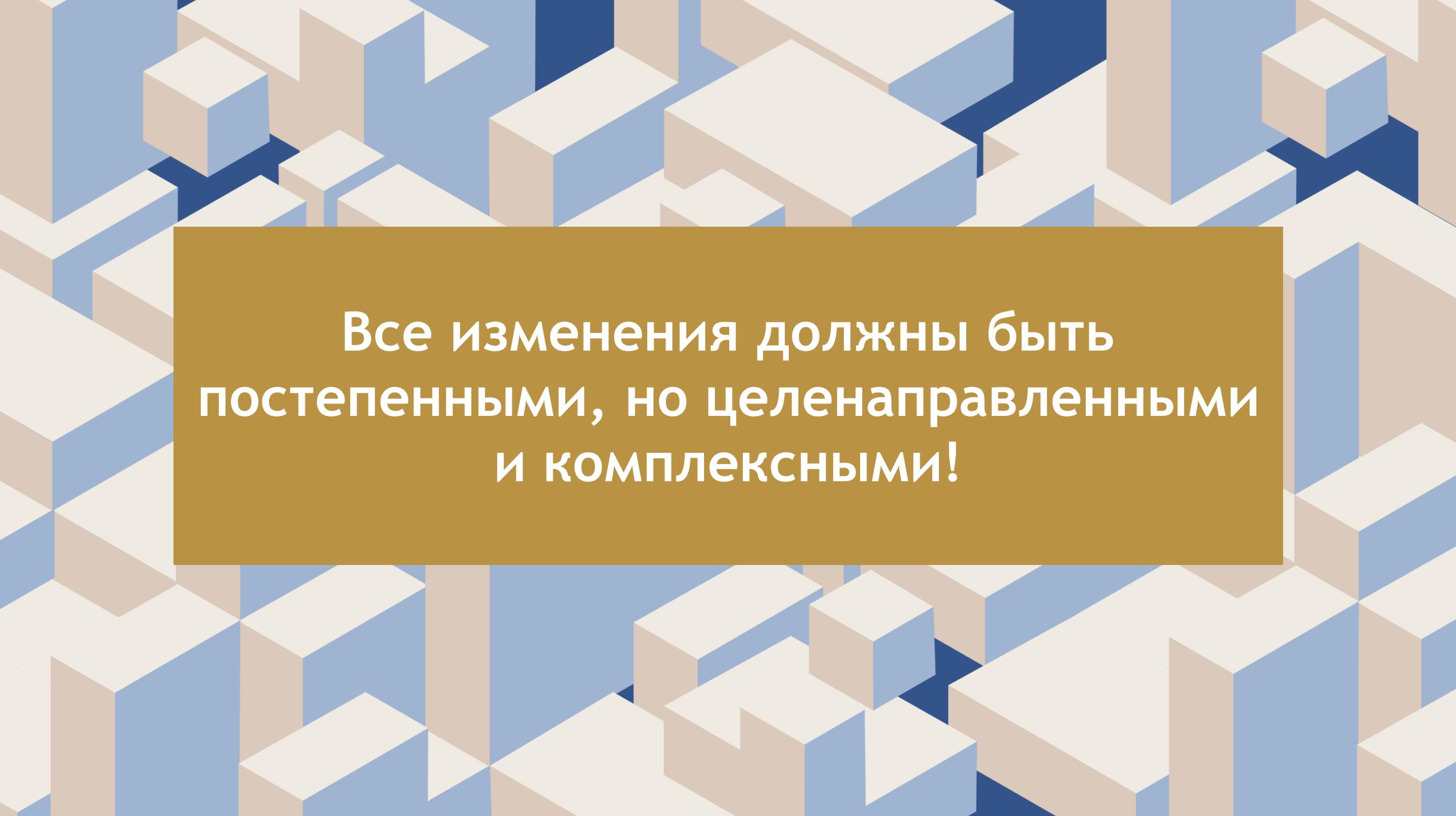


Поддержка собственников и управляющих в улучшении технического состояния МКД (мотивирующие субсидии)

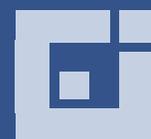
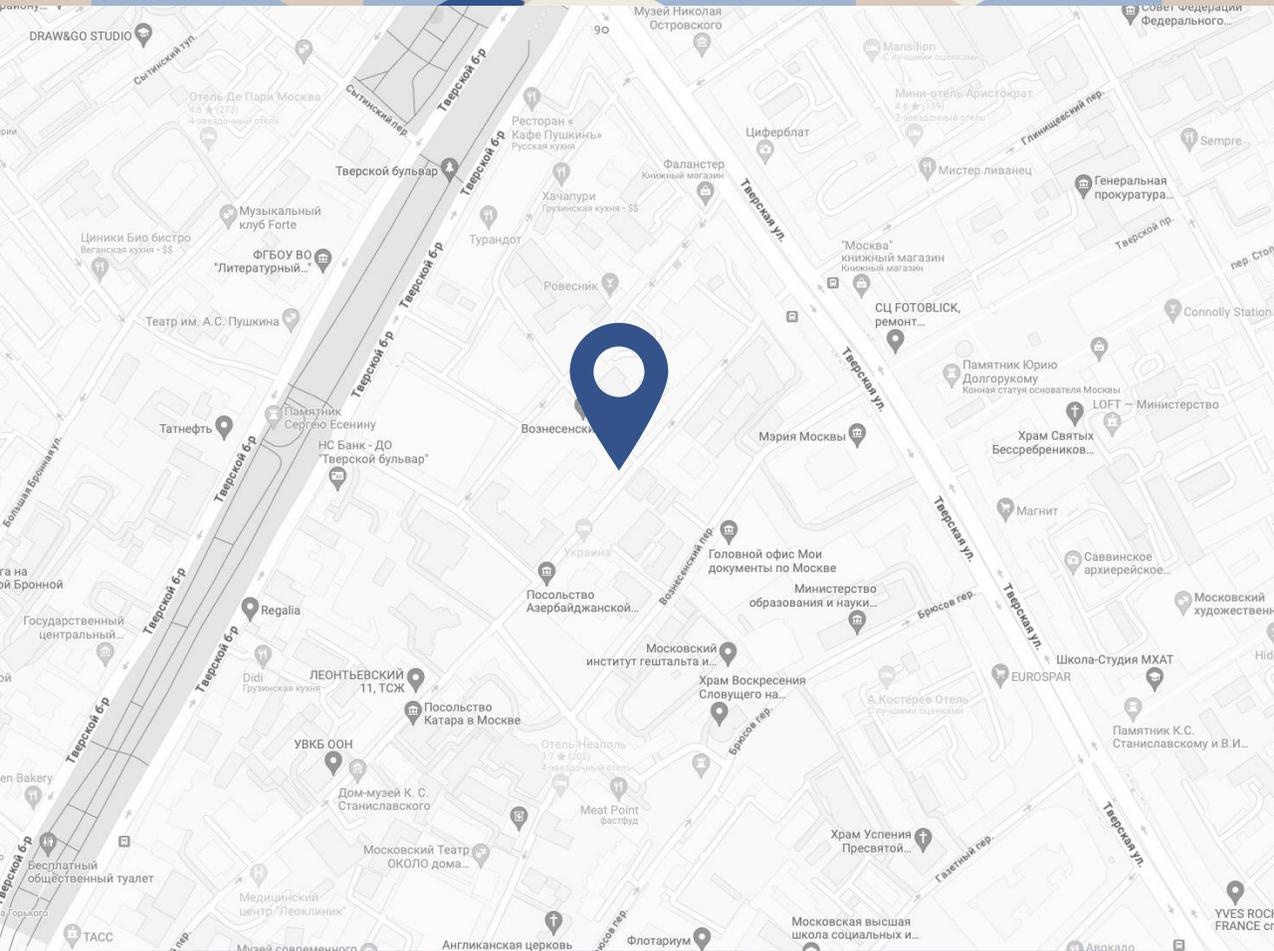


«Подстраховывающий механизм» управления/содержания МКД для случаев, когда рынок не справляется (стороны не могут договориться) - гарантирующая управляющая организация, созданная субъектом РФ





**Все изменения должны быть
постепенными, но целенаправленными
и комплексными!**



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

<https://vk.com/urbaneconomics>

