



# СОЮЗ ЖКО

## союз жилищно–коммунальных организаций Алтайского края

Ассоциация Саморегулируемая организация «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края»  
(АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»)

ИНН/КПП 2224139404/222101001 ОКПО 65378749 ОГРН 1102202000735

656031, г.Барнаул, ул.Молодежная, 68а, каб.100, тел. 8-905-980-21-48, e-mail: [info@gkh-altai.ru](mailto:info@gkh-altai.ru), <http://www.gkh-altai.ru>

### ОТЧЕТ о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году

В сфере управления МКД в 2024 году вопросы трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом стали основным предметом внимания и обсуждения профессиональным и экспертным сообществом, профильными законодательными и исполнительными органами власти на федеральном уровне.

6 декабря 2023 года состоялось совместное заседание комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (далее – Комитет ГД), в рамках которого обсуждался вопрос совершенствования системы допуска на рынок управления жилищным фондом.

По итогам обсуждения Комитету ГД и Минстрою России поручено провести сравнительный анализ действующей системы лицензирования деятельности управляющих организаций с системой обязательного саморегулирования в сфере управления МКД (см. Приложение 1, файл «РЕШЕНИЕ»).

В целях выполнения данного поручения в январе 2024 года при Комитете ГД сформирована рабочая группа, в которую помимо депутатов вошли эксперты от делового сообщества.

В феврале 2024 года Председатель Комитета ГД Пахомов С.А. (см. [https://t.me/developers\\_policy/3571](https://t.me/developers_policy/3571)) определил два направления работы:

- пересмотр принципов лицензирования с ужесточением правил допуска и контроля управляющих организаций (далее – УО);
- переход от лицензирования УО к саморегулированию и обязательному членству УО в СРО.

**Примечание.** Ужесточение правил лицензирования и контроля управления МКД предполагает введение единых стандартов и регламентов, введение типовой формы для договоров и отчетности УО. Услуги и работы должны иметь понятную стоимость и соответствовать установленным критериям качества. При этом принципиальное значение должно иметь наличие в УО квалифицированных специалистов и обязательное регулярное повышение их квалификации.

Внедрение системы саморегулирования предполагает обязательное вступление УО в саморегулируемые организации (СРО), которые планируют создавать по региональному принципу. В каждом субъекте или в нескольких соседствующих субъектах (если число УО в них недостаточно для создания СРО), будет действовать одна саморегулируемая организация. Региональная власть получит правовые механизмы для участия в регулировании деятельности УО и проведении контрольных мероприятий как самой СРО, так и ее членов.

С февраля по май 2024 года проводились опросы и исследования, совещания, круглые столы по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД. АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» участвовала в ряде мероприятий в дистанционном формате.

С подходами, предложениями, позицией участников-спикеров наиболее важных мероприятий по вопросам трансформации регулирования рынка управления многоквартирными домами можно ознакомиться по ссылкам:

– на Всероссийском совещании на тему «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами» (см. <https://neo-q.ru/analitika/sostoyalos-vserossiyskoe-soveshchanie-na-temu-transformatsiya-regulirovaniya-rynka-upravleniya-mnogo/>, 24.04.24),

– на заседании Общественного совета при Минстрое России (см. <https://sovetgkh.ru/news/182/>, 04.06.2024) и др.

С Резолюцией Всероссийского совещания на тему «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами», которое состоялось 24 апреля 2024 года в Санкт-Петербурге можно ознакомиться по ссылке <https://www.urc.ru/news/rezolyuciya-vserossijskogo-soveshaniya-na-temu-transformatsiya-regulirovaniya-rynka-upravleniya-mnogokvartirnymi-domami/> (см. также Приложение 1, файл «РЕЗОЛЮЦИЯ ВСЕРОССИЙСКОГО СОВЕЩАНИЯ 24.04.24»).

В состав рабочей группы вошли эксперты из различных организаций, таких как Торгово-промышленная палата Российской Федерации, Общероссийская общественная организация малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», Общероссийская общественная организация «Деловая Россия», Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный Совет», Ассоциация управляющих организаций «Новое качество», Ассоциация региональных операторов капитального ремонта. С июня по июль 2024 года шла подготовка проекта доклада о трех сценариях развития рынка управления МКД. С сентября по декабрь 2024 года запланирован цикл публичных обсуждений. В этот период все заинтересованные стороны могли направить свои замечания и предложения в Экспертный совет по жилищно-коммунальному хозяйству при Комитете ГД, в Ассоциацию «Новое качество» или Ассоциацию предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный Совет».

Председатель Комитета ГД Пахомов С.А. прокомментировал проведенную работу так: «Ситуация такова – существующие правила перестали быть эффективным инструментом регулирования работы обслуживающих жилой фонд организаций, а органы госжилнадзора трансформировались в административные. Существующая система управления жилфондом не отвечает потребностям граждан, участников рынка и государства, а проведенная работа это подтверждает цифрами. Созданная в свое время система управляющих организаций МКД и механизм лицензирования принесли ожидаемые результаты, наведен первичный порядок по отношению к нулевым годам. Но сегодня лицензирование не является панацеей получения услуг надлежащего качества...» (см. <https://sovetgkh.ru/news/203/>).

Подготовленный Комитетом ГД доклад на тему «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» (далее – ДОКЛАД) **в августе 2024 года направлен на согласование Минстрою России** (см. Приложение 1, файл «ДОКЛАД» и файл «ПРЕЗЕНТАЦИЯ К ДОКЛАДУ»).

В ДОКЛАДЕ сформулированы три сценария развития рынка управления жилищным фондом:

1) **«Консервативный»** – сохранение системы лицензирования с точечным изменением регулирования в части перераспределения полномочий между органами власти и ужесточения лицензионных требований.

2) **«Прогрессивный»** – переход на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, сопряженный с передачей большинства полномочий в сфере контроля и надзора в СРО, одновременно установив

государственный контроль и надзор за СРО, в том числе посредством вхождения представителей органов власти в органы управления СРО.

3) **«Альтернативный»** – переход к институту региональных операторов управления жилищным фондом. Данный сценарий предполагает передачу рынка управления жилищным фондом государству, упразднение института управляющих организаций и введение института эксплуатирующих организаций, которые будут проходить процедуру аккредитации у регионального оператора.

С учетом всех факторов сравнительного анализа в ДОКЛАДЕ предлагается развивать рынок управления жилищным фондом по направлению «Прогрессивного» сценария с переходом сегмента отрасли на модель обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом с учетом ряда особенностей: региональный принцип создания СРО, участие представителей органов власти в создании и работе СРО и др. (см. <https://sovetskgh.ru/news/203/>).

В течение сентября – декабря 2024 года на экспертных площадках прошло обсуждение вопросов поставленных в ДОКЛАДЕ Комитета ГД. С основными тезисами спикеров экспертного сообщества – участников форумов, заседаний, круглых столов, совещаний – можно ознакомиться по ссылкам:

– на круглом столе Комитета ГД на тему «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства (многоквартирных домов и зданий общественного назначения с массовым пребыванием граждан)» 19.09.24 г. (<https://sovetskgh.ru/news/218/>, см. также Приложение 1, файл «РЕКОМЕНДАЦИИ КРУГЛОГО СТОЛА 19.09.24»);

– на заседании Общественного совета при Минстрое России и Ассамблеи региональных общественных советов в сферах строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации презентованы предложения НОПРИЗ по вопросам регулирования рынка управления МКД на основе обязательного саморегулирования 09.10.2024 г. (<https://www.nopriz.ru/news/?ID=37056>);

– на заседании Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства на тему «Реформирование системы управления жилищным фондом» обсудили доклад Комитета ГД 16.10.24 г. (<https://org.tpprf.ru/of/komgkh/post-release/6129328/>);

– на VI Всероссийском Форуме в сфере ЖКХ «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации», 23 – 25 октября 2024 г., Москва (<https://neo-q.ru/analitika/vekhi-zhilishchnogo-kodeksa-20-let-regulirovaniya-zhkkh/>, см. также Приложение 1, файлы «ПРОГРАММА VI ВСЕРОССИЙСКОГО ФОРУМА» и «УПРАВЛЕНИЕ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ»);

– на Всероссийском форуме капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда и IX Всероссийский съезд региональных операторов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов 28 ноября 2024 года в Санкт-Петербурге (<https://sovetskgh.ru/news/249/>, см. также Приложение 1, файл «РЕКОМЕНДАЦИИ ПО РАЗВИТИЮ СФЕРЫ ЭКСПЛУАТАЦИИ МКД»);

– на круглом столе Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ на тему «Совершенствование системы управления жилищным фондом и эффективность работы управляющих организаций» 04.12.2024 г. (<https://sovetskgh.ru/news/246/>)

– на круглом столе «Совершенствование деятельности саморегулируемых организаций в сфере управления МКД» Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ 05.12.24 г. (<https://sovetskgh.ru/news/248/>);

– на заседании Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России обсудили варианты трансформации рынка управления МКД 06.12.24 г. (<https://sovetskgh.ru/news/251/>).

Членам Ассоциации рекомендуем ознакомиться с информационными материалами, приведенными в Приложении 1, чтобы лучше себе представить остроту дискуссий по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД. Содержание информационных материалов позволяет лучше понять проблематику нашей предметной области, но самое главное, что надо сделать, в том числе нашей Ассоциации, для эффективной трансформации регулирования рынка управления МКД.

АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» принимала участие в ряде мероприятий в дистанционном формате. Членам Ассоциации информация о мероприятиях направлялась по электронной почте.

Позиция Комитета ГД, представителей экспертного сообщества: «Система обязательного саморегулирования является более комплексным и гибким механизмом, а модель управления, основанная на ней, может стать более эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и инструментов в отличие от системы государственного лицензирования» (см. <https://sovetgkh.ru/news/246/>).

Минстрой России поддержал первый сценарий («Консервативный») – ужесточение через лицензирование. Минстрой России считает, что действующая система лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на сегодняшний день является наиболее эффективным механизмом в сфере регулирования вопросов управления жилищным фондом (см. <https://sovetgkh.ru/news/246/>).

В ноябре 2024 года Комитетом ГД получен ответ Минстроя России, в котором Минстрой России на основе анализа предложенных сценариев высказался за сохранение системы лицензирования с дальнейшим совершенствованием ее институтов, за «Консервативный» сценарий развития рынка управления жилищным фондом (см. Приложение 1, файл «ПИСЬМО МИНСТРОЯ РФ»);

Детали позиции Минстроя России представлены на следующих площадках:

– на Всероссийском форуме капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда и IX Всероссийский съезд региональных операторов капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов 28.11.2024г. в Санкт-Петербурге (<https://sovetgkh.ru/news/249/>;

– на VI Всероссийском Форуме в сфере ЖКХ «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации», 23 – 25 октября 2024 г., Москва (<https://neo-q.ru/analitika/vekhi-zhilishchnogo-kodeksa-20-let-regulirovaniya-zhkkh/>

– на круглом столе Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ на тему «Совершенствование системы управления жилищным фондом и эффективность работы управляющих организаций» 04.12.2024 г. (<https://sovetgkh.ru/news/246/>)

– на заседании Комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России обсудили варианты трансформации рынка управления МКД 06.12.24г. (<https://sovetgkh.ru/news/251/>).

Минстрой России считает целесообразным поддержать консервативный путь развития, именно сохранение лицензирования по той причине, что лицензирование не исчерпало все свои возможности. Сейчас ведется активная работа над тем, чтобы уточнить лицензионные требования. Прорабатывается вопрос введения требования к наличию материально-технического обеспечения у управляющих организаций и лицензиатов, требования к наличию квалификации у персонала. В целом проработана определенная концепция дальнейшего развития. В рамках этой концепции планируется разработка стандартов управления, которые будут учитывать конструктивные особенности домов и, соответственно, устанавливать перечень работ, которые необходимо для таких домов делать. Исходя из этого перечня, будут определяться требования и к персоналу, и к материально-техническому обеспечению. Когда эта работа будет сделана, планируется регулирование минимального размера платы за содержание.

При этом не утверждается, что лицензирование – это самое лучшее, а все остальное плохо. Надо учесть и взять из всех вариантов самое лучшее. Минстрой России не против саморегулирования (<https://sovetgkh.ru/news/246/>).

На пленарном заседании ГД РФ 23.10.24 г. прошло обсуждение вопросов ЖКХ на тему «О состоянии коммунальной инфраструктуры и повышении качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг», презентован план рекомендаций (Дорожная карта ЖКХ), направленный на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработанный рабочей группой под руководством заместителя Председателя ГД РФ Гордеева А.В. В Дорожной карте также получили отражение вопросы управления ЖФ (см. Приложение 1, файл «ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГД РФ от 21.11.24 № 772591-8»). В п.26 Постановления ГД РФ от 21.11.24 № 772591-8 сформулированы следующие направления работы в сфере управления МКД:

«...представить предложения о совершенствовании управления многоквартирными домами, в том числе в части установления единых стандартов управления многоквартирными домами и дифференцированного минимального размера платы за содержание жилого помещения, уточнения лицензионных требований к деятельности по управлению многоквартирными домами и усиления государственного регулирования в данной сфере...»

**Анализ информационного поля по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД позволяет сделать однозначный вывод о том, что наша отрасль (управление МКД) находится на сложном переходном этапе своего развития.**

Темпы реализации процессов трансформации регулирования рынка управления МКД, очевидно, будут зависеть от работы законодателей, исполнительных органов власти на федеральном уровне в текущем году. А это процесс не быстрый, хотя следует отдать должное, что экспертное сообщество совместно с законодателями, представителями исполнительных органов власти поработали хорошо. Вскрыты проблемные области, предложены варианты решений. В целом понятно, в каком направлении трансформации процессов регулирования надо двигаться. Однако детали трансформации целесообразно зафиксировать в Дорожной карте перехода на модель обязательного саморегулирования деятельности управляющих организаций в жилищной сфере, реализация которой позволит поэтапно (постепенно) осуществить встраивание саморегулируемых организаций в сложившуюся систему регулирования рынка управления МКД.

Дорожная карта позволит вносить изменения в законодательство, НПА на системной основе, а не заниматься точечными мероприятиями, что, на наш взгляд, продолжает делать Департамент развития ЖКХ Минстроя России.

Следует отметить, что процессы внесения изменений в законодательство, НПА в рамках «Консервативного» сценария развития событий в какой-то мере запущены.

1 октября 2024 года Государственная Дума приняла в первом чтении [проект федерального закона](#) «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» в части создания условий для управления многоквартирными домами, признанными аварийными и подлежащими сносу или реконструкции (законопроект о гарантирующих управляющих организациях). В текущем году данный законопроект планируют принять.

На согласовании законопроект № 651434-8 «О внесении изменений в отдельные статьи Жилищного кодекса Российской Федерации (в части предоставления гражданам обязательной отчетности о проделанной работе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами)».

На согласовании законопроект № 575479-8 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части совершенствования порядка начисления платы за содержание жилого помещения)» о выделении текущего ремонта в структуре платы за содержание общего имущества. В настоящее время большинство организаций,

осуществляющих управление МКД, выставляют в платежном документе плату за содержание общего имущества единой строкой. Денежные средства на текущий ремонт отдельно не учитываются, что приводит к непрозрачности формирования средств на проведение текущего ремонта.

На согласовании законопроект № 680171-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (об исполнительной надписи нотариуса при взыскании задолженности в сфере жилищно-коммунального хозяйства)». Законопроект принят в первом чтении (срок представления поправок к законопроекту до 10.01.2025).

Федеральный закон от 13.12.2024 N 463-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства". В законе устанавливается возможность проводить общие собрания собственников в МКД через Госуслуги и аналогичные региональные системы. Об использовании иных информационных системах речи не идет.

На согласовании у Минстроя России актуализация лицензионных требований к управляющим организациям в части наличия материально-технического обеспечения, требования к наличию квалификации персонала и др.

Следует отметить проблемные для управляющих организаций изменения в законодательстве, НПА, которые приводят к дополнительным издержкам в экономике управляющих организаций.

С 1 января 2025 года минимальный размер оплаты труда (МРОТ) в России составит 22 440 рублей в месяц. Таким образом, показатель увеличат на 16,6%.

Введение НДС при упрощенной системе налогообложения, которое несет риски для управляющих компаний МКД. НДС для управляющих компаний с 2025 г. стал неожиданным сюрпризом от государства.

Росреестр утвердил приказ от [28.10.2024 № П/0335/24](#), согласно которому с 1 января 2025 года значительно увеличивается плата за предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Повышение цен затронет как юридических, так и физических лиц.

С 8 сентября 2024 года в России увеличен размер государственной пошлины в суд. Согласно Федеральному закону от 8 августа 2024 года № 259-ФЗ существенно повышаются размеры госпошлин в суды общей юрисдикции.

### **В связи с вышесказанным особенно острым в сложившихся условиях становится вопрос об экономике управляющих организаций.**

На основе состоявшихся дискуссий по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД можно сделать вывод, что проблема экономики УО экспертным сообществом рассматривается, пожалуй, как фундаментальная. И здесь, по сути, следует выделить два аспекта. Первый аспект, технологический: по какой методике проводить расчеты размера экономически обоснованной платы за ЖУ? Минстрой России в очередной раз обещает, что скоро такая методика появится.

Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения, утвержденные Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр., не содержат конкретики и носят рекомендательный характер. Данные рекомендации не позволяют решить актуальную для жилищной сферы задачу установления размера экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения, которая лежит в основе экономики управляющих организаций, повышения эффективности и качества оказания услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов. Для участников жилищных отношений отсутствие единого подхода к установлению размера экономически обоснованной платы за

содержание жилого помещения на практике приводит к гарантированному конфликту интересов.

Актуальность вопроса об установлении размера экономически обоснованной платы за жилищные услуги была обоснована АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» на круглом столе 31 октября 2019 года (пять лет назад) на тему «О региональном стандарте платы за жилое помещение в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Минстроя РФ», который прошел в рамках расширенного заседания Наблюдательного совета АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края. В мае 2021 года вышло Постановление Администрации города Барнаула от 18.05.2021 № 720 "Об утверждении Положения о расчете размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Барнаула и определении предельного индекса изменения размера такой платы". Однако недостаточно только разработать Положение о методике расчета платы за ЖУ. Надо выполнить расчеты платы за содержание жилого помещения на примере типовых МКД и утвердить еще одно Постановление Администрации города Барнаула «Об утверждении размеров платы за содержание жилых помещений в многоквартирных домах на территории города Барнаула», регулирующее минимальный размер платы за содержание жилого помещения.

Собственно, именно это постановление и ждали управляющие организации в течение последних 10 лет. Постановление до сих пор не утверждено.

Обсуждаемая проблема касается всех муниципалитетов Алтайского края, жилой фонд которых включает МКД. Когда вся эта история начиналась, планировали решить вопрос на примере г. Барнаула как столицы Алтайского края, а затем тиражировать сложившуюся практику на другие муниципалитеты.

Ассоциацией данная проблема сформулирована в следующей редакции:

**СОЗДАНИЕ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТА ЭКОНОМИЧЕСКИ  
ОБОСНОВАННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ КАК ОСНОВЫ  
ЭФФЕКТИВНОЙ (РЕНТАБЕЛЬНОЙ) МОДЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ  
ОРГАНИЗАЦИЙ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ.**

Такой стандарт в Алтайском крае все-таки появился в 2024 году.

В 2024 году завершена работа над Постановлением Администрации города Бийска «Об утверждении Положения о расчете размера платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, для собственников жилых помещений, которые на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Бийска Алтайского края», в разработке которого активное участие приняли (по сути, инициировали процесс) члены Ассоциации – бийские управляющие организации (см. Приложение 2, файл «ПОСТАНОВЛЕНИЕ 1»). В основу Постановления положены рекомендации научно-исследовательского центра муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП), исполняющего функции федерального центра по ценовой и тарифной политике в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации (приказ Госстроя РФ от 25.05.1999 № 130). В отличие от Постановления от 18.05.2021 № 720 Администрации города Барнаула в Постановлении Администрации города Бийска прописан порядок установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Бийска, а также приводится перечень работ (периодичность оказания услуг и выполнения работ), необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. В этом смысле Постановление Администрации города Бийска можно рассматривать как важный шаг в решении задачи краевого уровня – обеспечения единого методического подхода к расчёту размера платы за содержание жилого помещения для

организаций, осуществляющих управление МКД, обслуживание МКД, и профильного органа местного самоуправления. Администрация города Барнаула так и не довела данную работу до логического завершения, хотя использованный подход к разработке положения о расчете размера платы за содержание жилого помещения был правильный и основанный на рекомендациях научно-исследовательского центра муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП).

Важно отметить, что Администрация города Бийска подготовила расчеты платы за содержание МКД (расчет платы за КР на ОДН, текущий ремонт проводится отдельно) по видам МКД на основе разработанной методики с использованием программы «МКД-расчет» НИЦ МЭиП. (см. Приложение 2, файл «ПОСТАНОВЛЕНИЕ 2»). Управляющие организации и Администрация города Бийска работают по одной методике и используют одну и ту же программу «МКД-расчет». Это позволяет согласовать расчеты размера платы за ЖУ с целью утверждения размера платы за ЖУ для конкретного МКД Администрацией города Бийска в соответствии со ст. 158 ЖК РФ в том случае, если собственники отказываются утверждать размер экономически обоснованной платы за ЖУ, предложенный собственникам помещений МКД управляющей организацией.

В связи с этим отметим, что членам Ассоциации целесообразно ознакомиться с методикой, которая приведена в Постановлении Администрации города Бийска, а также научиться работать с программой «МКД-расчет».

В отчете о деятельности Ассоциации за 2023 год сформулирована задача об организации методической помощи для членов Ассоциации по расчёту размера экономически обоснованной платы за жилое помещение в 2024 году.

В связи с этим Ассоциация в апреле-мае 2024 года организовала и провела ряд часовых вебинаров по вопросам использования инструментального средства «МКД-расчёт», разработанного научно-исследовательским центром муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП), позволяющего выполнить расчёт размера экономически обоснованной платы за жилое помещение (<https://www.cnis.ru/mkd>). В текущем году Ассоциация планирует продолжить данную работу.

С такими расчетами можно обратиться в ОМС, в соответствии с п.4 статьи 158 ЖК РФ, с предложением утвердить размер платы за ЖУ для собственников помещений МКД, которые отказались на общем собрании утвердить предложенный управляющей организацией размер экономически обоснованной платы за ЖУ.

Обращаем внимание на другой аспект проблемы установления размера экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения. Он связан с необходимостью договариваться с собственниками помещений МКД по вопросу установления размера платы за ЖУ, поскольку речь идет, по сути, о гражданско-правовых отношениях.

В этом случае важную роль играют технологии взаимодействия с собственниками помещений МКД, в том числе техники медиации, которые, кстати, также активно обсуждались на экспертных площадках в 2024 году в рамках общей тематики по трансформации регулирования рынка управления МКД.

**Примечание.** В 2022 году Ассоциация уделила важное внимание использованию технологий досудебного урегулирования споров – техникам медиации как современному и актуальному тренду в выстраивании диалога между собственниками помещений МКД и управляющими организациями и лежащему в основе «бесконфликтного» управления МКД (см. ФЗ от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»). Подробная информация о данном формате работы приведена в отчете о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2022 году.

В 2023–2024 годах данная технология досудебного урегулирования споров не использовалась членами Ассоциации. Однако техники медиации придется использовать хотя бы потому, что с 8 сентября 2024 года при подаче исковых заявлений в суды увеличены размеры госпошлин.

Для решения вопроса установления размера платы за ЖУ не менее актуально жилищное просвещение собственников помещений МКД, которое можно организовать на сайтах управляющих организаций как это, например, сделала УО ООО «УК «БиКо-Центр» г. Бийска (см. <http://www.bikoc.ru/>). Все-таки использование ст. 158 ЖК РФ для установления размера платы за ЖУ – крайняя мера. На экспертных площадках в 2024 году обсуждались предложения о внесении изменений в ЖК РФ в части повышения ответственности собственников помещений МКД за надлежащее содержание общего имущества. Вероятно, такие изменения в ЖК РФ произойдут в текущем году. Наша Ассоциация может принять участие в этом процессе, т.к. в 2024 году у АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» появилась возможность работать напрямую с экспертами федерального уровня, которые непосредственной участвуют в разработке законопроектов, НПА в сфере управления МКД. Рекомендуем членам Ассоциации воспользоваться этой возможностью.

В 2024 году АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» пригласили вступить в Ассоциацию предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (Совет ЖКХ). В декабре 2024 года АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» стала членом Совета ЖКХ.

В настоящее время АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» выстраивает формат взаимодействия с Советом ЖКХ. АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» предложили принять участие в подготовке предложений для внесения изменений в законодательство сферы ЖКХ, в частности, по вопросу введения НДС при упрощенной системе налогообложения, которое несет риски для управляющих компаний МКД.

**Примечание.** Совет ЖКХ создан в 2022 году в целях объединения существующих профессиональных сообществ и крупных предприятий для выработки сбалансированных решений, позволяющих реализовать развитие жилищно-коммунального хозяйства (<https://sovetsgh.ru/about/>).

Работа Ассоциации направлена на выявление острых, системных проблем, требующих решения на законодательном уровне. Ассоциация участвует в подготовке основополагающих отраслевых документов, нормативно-правовых актов, регулирующих деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Эксперты «Совета ЖКХ» консолидируют мнения специалистов и готовят единую профессиональную позицию отраслевого сообщества по вопросам предстоящих изменений на рынке, а также способствуют выработке решений, позволяющих реализовать стратегию развития жилищно-коммунального хозяйства. Деятельность Ассоциации направлена на поиск и развитие инструментов привлечения инвестиций в коммунальный сектор, совершенствование принципов тарифного регулирования, ведение мониторинга исполнения законодательства и анализ правоприменительной практики в сфере ЖКХ, разработку предложений, направленные на совершенствования нормативной правовой базы ЖКХ.

В 2024 году члены Наблюдательного совета (Косов Д.Л., Небогин В.Г, Кофанов С.Д.) предложили рассмотреть вопрос о финансировании Ассоциацией услуг юридического сопровождения в судах спорных вопросов в сфере управления МКД, которые касаются деятельности управляющих организаций и носят общий характер, с целью выработки общей судебной практики при рассмотрении схожих между собой дел. В 2024 году Ассоциация, по решению членов Наблюдательного совета, приступила к финансированию услуг юридического сопровождения в соответствии с указанным аспектом. Следует отметить, что материалы судебных споров, решения судов по судебным спорам, с которыми члены Ассоциации могут быть не согласны, можно использовать в качестве обоснования изменений в законодательство, НПА при работе с экспертами Совета ЖКХ. В связи с этим предлагаем членам Ассоциации направить предложения Ассоциации по вопросам судебных споров (из своей практики), справедливое разрешение которых требует внесения изменений в законодательство, НПА.

В течение 2023 года Ассоциация активно занималась вопросами обращения с ТКО на примере Барнаульской и Бийской зон (см. отчет о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2023 году). Однако принятые решения на уровне профильных муниципальных и региональных исполнительных органов власти не заработали в соответствии с ожиданиями управляющих организаций г. Бийска и г.Барнаула. Эти решения касались двух аспектов обращения с ТКО: создания мест накопления ТКО и содержания мест накопления ТКО.

Следует отметить, что реформа обращения с ТКО провалена (см. <https://tass.ru/politika/22691203>). Предполагалось, что по всей стране будет выстроена четкая система по сбору, сортировке, переработке, утилизации отходов. Однако на деле все забуксовало. В декабре 2024 года Председатель Совета Федерации Матвиенко В.И. заявила о провале начавшейся шесть лет назад так называемой "мусорной реформы", отметив, что она оказалась больше похожа на деградацию и регресс. Сегодня в стране не хватает 172 тыс. контейнерных площадок, 423 тыс. контейнеров и более 1,5 тыс. единиц спецтехники. Масштаб серьезный. По инициативе Совета Федерации создан Федеральный штаб при Минприроды России по вопросам «мусорной реформы». В каждом субъекте созданы региональные штабы во главе с губернаторами. Появилось понимание «картины» с обращением ТКО по каждому региону. Руководителям регионов предложено выходить с законодательными инициативами, если они видят необходимость во внесении поправок в федеральное законодательство (см. <https://tass.ru/politika/22691203>). Наша Ассоциация также может принять участие в этом процессе во взаимодействии с Советом ЖКХ.

В связи с этим обращаем внимание на инициативы Российского экологического оператора (РЭО) в ноябре 2024 года, которые связаны с разработкой новых правил содержания контейнерных площадок (см. <https://reo.ru/tpost/zimc4jr2j1-bolee-60-regionov-podderzhali-novie-prav>). РЭО предлагает предоставить регионам возможность принимать решение о том, чтобы функции по содержанию мест накопления ТКО передавались региональным операторам. Так как специфика у всех регионов разная, то регионы сами должны выбрать, кто будет отвечать – региональный оператор или муниципальное образование.

В связи с вышесказанным считаем, что необходимо дождаться изменений в законодательстве, НПА в сфере обращения с ТКО, которые, вероятно, скоро появятся, чтобы получить возможность на законном основании реформировать работу управляющих организаций в сфере обращения с ТКО. В мае 2025 года пройдет XI Невский международный экологический конгресс. Вероятно, к этому моменту появятся изменения в законодательстве, НПА в сфере обращения с ТКО.

В 2024 году Ассоциация занималась вопросами создания мест накопления ТКО в г. Барнауле в случае, когда на придомовой территории МКД установка контейнерной площадки не представляется возможной без нарушения санитарных правил. С Комитетом жилищно-коммунального хозяйства города Барнаула согласован порядок создания мест накопления ТКО, которым могут воспользоваться управляющие организации г. Барнаула при решении вопросов создания мест накопления ТКО.

К сожалению, проблемы с обращением ТКО в г. Бийске, которые сложились за последний год, так и не получили конструктивного решения.

Основные направления работы Ассоциации связаны с решением вопросов:

- стандартизации деятельности управляющих организаций (**см. п. 2 настоящего отчета**);
- повышения квалификации руководителей и специалистов в сфере управления МКД (**см. п. 3 настоящего отчета**);
- цифровизации управления МКД (**см. п. 4 настоящего отчета**);
- участия в региональной системе общественного контроля в сфере управления МКД как инструменте защиты законных прав и продвижения интересов членов Ассоциации на рынке управления МКД (**см. п. 5 настоящего отчета**).

Выделенные приоритеты в работе Ассоциации обусловлены основной задачей Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (утвержденной распоряжением Правительства № 3268-р от 31 октября 2022 г., Стратегия 2030) в жилищной сфере, связанной с повышением качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений.

### **1. Общая информация о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году**

На 01.01.2025 г. членами Ассоциации являются 36 управляющих организаций:

- г. Барнаул (20 членов Ассоциации): ООО «Городской департамент ЖКХ», ООО УК «ЖЭУ-47 Строитель», ООО «УК «Квартал», ООО ЖЭК «Петровское», ООО «ЖКИ», ООО «Коммунальная Инициатива», ООО «Интер», ООО «Атлант», ООО «ЦЖКР», ООО «Индустрия», ООО УК «Сибирский Альянс», ООО «УК «Маяк», ООО «Простор», ООО УК «Алмаз», ООО УК «Жемчужина», ООО «УК «Плаза», ООО «Цезарь», ООО «Янтарная», ООО УК «Климат», ООО УК «Взлетная»;
- г. Бийск (7 членов Ассоциации): ООО УК «БиКо-Центр», ООО «СИБЭКОМ», ООО «УК «ЦУК», ООО «Бийская управляющая компания», ООО «УК «Баярд», ООО «УО «Ваша управляющая компания»; ООО «Горизонт»;
- г. Новоалтайск (2 члена Ассоциации): ООО «Тепловые Сети», ООО «УО «Фотон»;
- г. Камень-на-Оби (1 член Ассоциации): ООО «Град»;
- Благовещенский район (2 члена Ассоциации): ООО «Степноозерская управляющая организация», ООО «Наш дом»;
- г. Яровое (2 члена Ассоциации): ООО «Коммунальщик»; ООО «Управляющая компания Благоустройство»;
- г. Змеиногорск (1 член Ассоциации): ООО УК «Твой дом»;
- г. Горняк (1 член Ассоциации): ООО УО «Горняк».

В 2024 году произошли следующие изменения в составе членов Ассоциации:

- вступили в Ассоциацию две управляющие организации: ООО УК «Климат», ООО УК «Взлетная», г. Барнаул;
- исключена из Ассоциации одна управляющая организация: ООО «УК «Олимп», г. Славгород.

*Соблюдение членами Ассоциации обязательных требований стандартов и правил предпринимательской деятельности Ассоциации*

В связи с внедрением в практику контрольно-надзорной деятельности риск-ориентированного подхода Ассоциация в 2022 году продолжила развивать механизм контроля соблюдения членами Ассоциации требований стандартов содержания и управления МКД в направлении профилактики возникновения рисков в деятельности членов Ассоциации.

В 2024 году Ассоциация разработала и апробировала дистанционную систему тестирования знаний по вопросам управления МКД как специального web-сервиса информационно-консультационного портала АСРО «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края». В рамках данного проекта решены следующие задачи:

1. Сформирована база данных процессов управления МКД на основе анализа нормативно-правовых актов и государственных стандартов по вопросам управления МКД.

2. Разработаны тесты (чек-листы) для оценки знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации.

3. Разработана дистанционная система тестирования знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации в виде web-сервиса информационно-консультационного портала АСРО «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края».

В 2024 году проверку знаний по вопросам управления МКД прошли менеджеры 7-ми членов Ассоциации с хорошими результатами, в соответствии с утвержденным планом (Протокол НС Ассоциации № 141 от 21 декабря 2023 года). Результаты тестирования оценивались по 10-балльной шкале. Члены Ассоциации, которые не участвовали в тестировании или не завершили тестирование в 2024 году в соответствии с утвержденным планом, должны будут это сделать в 2025 году.

В 2025 году планируется изменить порядок проведения тестирования членов Ассоциации. Тестирование будет проводиться в течение года, а не двух месяцев. Это позволит уложиться в сроки тестирования.

Предлагается систему тестирования рассматривать как инструмент повышения квалификации специалистов членов Ассоциации. В связи с этим Ассоциация рекомендует руководителям членов Ассоциации организовать дополнительно тестирование для своих специалистов.

В 2025 году планируется актуализировать тесты (чек-листы) для оценки знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций на основе разработанного Фондом «Институт экономики города» Стандарта услуг управления МКД и сделать данный вид тестов основным при проведении проверок членов Ассоциации (см. Приложение 2, файл «СТАНДАРТ УПРАВЛЕНИЯ МКД ФОНДА ИЭГ» – Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих. Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Колесников И. В., Соколова Е. А. Под общей редакцией И. В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2024. – 128 с.).

Отметим, что ранее (до 2024 года) тестирование менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации касалось в основном технических вопросов содержания МКД. Данный вид тестирования сохранится. Планируется приступить к актуализации данных тестов на основе разработанных и утвержденных Техническим комитетом по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (ТК 393) ГОСТов (стандартов) в сфере управления МКД (см. п.2 отчета).

Руководителю службы качества ЖКУ УО (сотруднику УО, который отвечает за качество ЖКУ УО) предлагается ответить на вопросы чек-листа в Дистанционной системе тестирования с целью реальной оценки соблюдения требований стандартов управления МКД. По результатам тестирования формируется акт проверки.

Основная задача самооценки деятельности УО – обратить внимание руководителя УО на возможное несоответствие деятельности УО стандартам управления МКД, законодательству, нормативно правовым актам в сфере управления МКД. Такой формат самооценки позволяет управляющим организациям предупредить (устранить) риски в решении вопросов содержания, текущего ремонта и управления МКД.

Дистанционная система тестирования контроля знаний в сфере управления МКД является, по сути, профилактическим инструментом реализации риск-ориентированного подхода к контрольно-надзорной деятельности саморегулируемой организации в сфере управления МКД.

#### *Решение Ассоциацией текущих вопросов*

В рамках текущей деятельности Ассоциации проводятся устные консультации членов Ассоциации по телефону, электронной почте, формируется повестка заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, ведутся протоколы заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, формируются документы для Росреестра, осуществляется подготовка и рассылка уведомлений, информационных материалов членам Ассоциации, извещений членам Наблюдательного совета Ассоциации. Регулярно проводится работа по актуализации контента сайта Ассоциации, проводится работа по проверке документов новых членов Ассоциации, по соблюдению финансовой дисциплины членами Ассоциации и др.

На заседаниях Наблюдательного совета Ассоциации членами НС обсуждаются вопросы планирования и реализации мероприятий Ассоциации как инструментов достижения целей Ассоциации по актуальным направлениям работы.

Следует отметить активное участие в работе Ассоциации в 2024 году членов Ассоциации:

- ООО УК «БиКо-Центр», руководитель Небогин В.Г.;
- ООО «Атлант», руководитель Перегудов В.А.;
- ООО УК «Алмаз», руководитель Нагайцева Е. Ю.;
- ООО «Простор», руководитель Черепанова Н. В.;
- ООО «УК «Ваша управляющая компания», руководитель Кофанов С. Д.;
- ООО «Град», представитель УО Калинин О.А.;
- ООО «Бийская управляющая компания», руководитель Зырянова О. Н.;
- ООО «УК «Баярд», руководитель Солдатов А. Г.

В течение 2024 года Ассоциацией проведено одиннадцать заседаний Наблюдательного совета (01.02.24, 29.02.24, 27.03.24, 29.05.24, 26.06.24, 31.07.24, 28.08.24, 25.09.24, 30.10.24, 27.11.24, 18.12.24).

Ассоциация провела внеочередное Общее собрание членов Ассоциации по вопросу вступления в Ассоциацию предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет в форме заочного голосования с 01 октября по 30 октября 2024 года.

#### *Основные мероприятия, в которых Ассоциация приняла участие в 2024 году*

Ассоциация приняла участие в работе Попечительского совета некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (31.01.24, 28.02.24, 14.03.24, 22.10.24).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Минстрое Алтайского края (20.02.24, 11.07.24, 03.12.24).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края (27.06.24, 11.12.24).

Ассоциация приняла участие в совещании инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края на тему «Отчет об итогах работы за 2023 год в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) и регионального государственного лицензионного контроля, регионального государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций» (05.03.2024).

Ассоциация приняла участие в совещании инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края на тему «Отчет об итогах работы за 2023 год в сфере регионального государственного строительного надзора и контроля (надзора) в области долевого строительства» (06.03.2024).

Ассоциация принимала участие в работе лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (в среднем одно заседание в месяц).

Ассоциация приняла участие в совещании регионального отделения Общероссийского народного фронта в Алтайском крае по вопросам обращения с ТКО (12.02.2024).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате во Всероссийском совещании на тему «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами» (24.04.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в заседании Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства по вопросам регулирования рынка и экономики управления МКД (29.05.24).

Ассоциация организовала и провела в дистанционном формате круглый стол на тему «Услуги текущего ремонта общего имущества МКД: определение, перечень, сметный расчет, взаимодействие с надзорными органами» (05.06.24).

Ассоциация организовала и провела в апреле-мае 2024 года в дистанционном формате вебинары по использованию программы «МКД-расчет» для расчета размера платы за содержание МКД.

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе Дискуссионного клуба Фонда "Институт экономики города" на тему: «Стандарт услуг управления многоквартирным домом: описание услуг, требования к услугам и результаты их оказания» (31.05.2024).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе вебинара Фонда «Институт экономики города», посвященном изданию «Стандарта услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих» (31.10.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в экспертном обсуждении Фондом "Институт экономики города" концептуальных подходов к созданию и деятельности гарантирующей управляющей организации для управления многоквартирными дом (19.12.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе конференции СРО РФ в сфере управления МКД по вопросу трансформации регулирования рынка управления МКД путем перехода на модель обязательного саморегулирования деятельности управляющих организаций в жилищной сфере (06.09.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе вебинара на тему "ГИС ЖКХ: совершенствование функциональных возможностей и примеры новых сервисов"(15.10.24)

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в заседании Комитета ТПП РФ по предпринимательству и коммунальному хозяйству на тему «Реформирование системы управления жилищным фондом» (16.10.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе VI Московского форума в сфере ЖКХ «20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации» (23 – 25 октября 2024 г.

Ассоциация организовала и провела в дистанционном формате вебинар на тему «Спорные вопросы текущего ремонта МКД» на примере судебного спора ООО «УК «БиКо-Центр» и ГЖИ (05.11.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе Стратегической сессии по вопросам деятельности общественных объединений в сфере управления жилой недвижимостью Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ (05.12.24).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе круглого стола «Совершенствование деятельности саморегулируемых организаций в сфере управления МКД» на площадке Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по ЖКХ (05.12.24).

Ассоциация организовала и провела в дистанционном формате вебинар на тему «Стандарт услуг управления многоквартирным домом» (21.11.24).

Ассоциация в течение года регулярно участвовала (в формате видеоконференции) в рабочих встречах инициативной группы представителей региональных СРО в сфере управления МКД по обсуждению актуальных вопросов управления МКД.

## **2. Вопросы стандартизации деятельности управляющих организаций**

Решение проблемы повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений связано с внедрением единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию (Стратегия 2030).

Росстандарт (Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии) активно разрабатывает и обновляет государственные стандарты 2011-2014 годов в сфере ЖКХ, в том числе по управлению, содержанию и ремонту МКД, предоставлению услуг и применению умных решений (см. Приложение 2, файл «СПРАВКА О ГОСТАХ»).

Вопросами стандартизации деятельности управляющих организаций в настоящее время занимается технический комитет по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» – ТК 393

(см. <https://sovetgkh.ru/services/corp/>). Документы национальной системы стандартизации применяются на добровольной основе.

**Примечание.** Технический комитет по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (ТК 393) создан в соответствии с приказом Федерального агентства по техническому регулированию метрологии от 25.02.2020 г. № 365 в целях реализации Федерального закона от 29.06.2015 г. № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации».

Председатель ТК 393 – заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – **ЕРЕСЬКО А.В.**

Первый заместитель Председателя ТК 393 – исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» – **БУЛГАКОВА И.А.**

Заместитель председателя технического комитета – первый заместитель исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» **СЕРДЮК О.В.**

**Работой по стандартизации занимается** Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет», членом которой с декабря 2024 г. является АСРО «Союз ЖКО Алтайского края».

**В составе ТК 393 входят 7 подкомитетов по направлениям деятельности:**

ПК 001 «Управление многоквартирными домами»;

ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД»;

ПК 003 «Организация и эксплуатация систем коммунального теплоснабжения»;

ПК 004 «Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения»;

ПК 005 «Учет коммунального ресурса и его сбережение»;

ПК 006 «Формирование комфортной городской среды и благоустройство городских территорий»;

ПК 007 «Автоматизация, информатизация и цифровизация ЖКХ».

В числе ключевых задач ТК – выработка и анализ предложений по внедрению системы национальных, международных и региональных стандартов, а также сводов и правил для качественного выполнения мероприятий по обновлению ЖКХ и благоустройству общественных территорий.

Перечень документов национальной системы стандартизации, закрепленных за техническим комитетом по стандартизации ТК 393 можно найти по ссылке [перечень документов](#) (см. также Приложение 2, файл «ПЕРЕЧЕНЬ СТАНДАРТОВ»).

С текущим статусом разработки, рассмотрения и утверждения проектов национальных стандартов ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» можно ознакомиться [здесь](#). (см. также Приложение 2, файл «ТЕКУЩИЙ СТАТУС РАЗРАБОТОК СТАНДАРТОВ».)

Сейчас в процессе утверждения план работы на 2025 год, проект доступен [по ссылке](#).

Свои предложения можно направить на почту [gkhsovnet@yandex.ru](mailto:gkhsovnet@yandex.ru)

Более подробная информация о комитете – <https://sovetgkh.ru/services/corp/o-tekhnicheskom-komitete/>

Ассоциация в 2025 году планирует приступить к актуализации (доработке) тестов дистанционной системы тестирования знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации на основе разработанных и утвержденных Техническим комитетом по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (ТК 393) ГОСТов (стандартов) в сфере управления МКД. Данный проект Ассоциации является долгосрочным, необходимо будет проводить постоянную актуализацию тестов.

В настоящее время проводится работа над актуализацией тестов (чек-листов) для оценки знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций на основе разработанного Фондом «Институт экономики города» Стандарта услуг управления МКД. На самом деле данный стандарт не относится к ГОСТам, а является, по сути, методическим пособием по вопросам управления МКД, первым в своем роде в России (см. Приложение 2, см. файл «СТАНДАРТ УПРАВЛЕНИЯ МКД ФОНДА ИЭГ»). Однако данная разработка ФОНДА ИЭГ, по сути, закладывает основы создания системы менеджмента качества в сфере управления МКД.

В долгосрочном тренде развитие стандартов управления МКД связано с разработкой моделей и регламентов бизнес-процессов управляющих организаций, с последующим выходом на систему менеджмента качества.

Что можно сказать о стандартах Минстроя России? Речь идет не о стандартах в классическом понимании данного термина, а о разработке (внесении изменений) законов, НПА, которые используются при создании стандартов (ГОСТов).

И здесь к Минстрою России много вопросов. Работа ведется крайне медленно.

Правительство РФ так и не активизировало процесс работы над проектом ПП РФ «Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – Постановление), который мог бы стать исходной актуальной базой для создания (актуализации) стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию. Давно стоит вопрос (с 2018 года) о разработке методики расчета размера экономически обоснованной платы за ЖУ. Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения, утвержденные Приказом Минстроя Российской Федерации от 06.04.2018 №213/пр., представляют собой рекомендации без методики. Наша Ассоциация справилась с данной задачей без методических разработок Минстроя России.

В ходе дискуссий на экспертных площадках по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД представители Минстроя России постоянно говорили о работе по формированию единых стандартов деятельности управляющих организаций, в том числе:

- о введении требований к персоналу и материально-техническому обеспечению управляющих организаций (подготовлен соответствующий законопроект);
- планируется утвердить дифференцированные стандарты управления, перечень работ и услуг будет определяться в зависимости от типа многоквартирного дома и уровня его обслуживания (концепция такая разработана, она находится пока на согласовании) и др.

Посмотрим, как быстро Минстрой России справится с поставленными задачами в текущем году в соответствии с анонсированной поддержкой «Консервативного» сценария.

Работа Ассоциации по стандартизации деятельности членов Ассоциации носит долгосрочный характер и будет продолжена в текущем году в соответствии с поставленными выше задачами.

### **3.Повышение квалификации руководителей и специалистов в сфере управления МКД**

В 2024 году появилась Концепция подготовки кадров для строительной отрасли (СО) и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) до 2035 года (см. Приложение 3, Распоряжение Правительства РФ от 28 октября 2024 г. № 3030-р). Минстрою России дано поручение в 3-х месячный срок разработать Дорожную карту по ее реализации и обеспечению исполнения за счет федерального бюджета. Концепция определяет цели, задачи, инструменты и механизмы реализации госполитики в области подготовки кадров для СО и ЖКХ и является основой для организации деятельности образовательных организаций высшего образования, профобразовательных организаций, организаций дополнительного профобразования, осуществляющих подготовку кадров для СО и ЖКХ.

Остается надеяться, что процессы подготовки, переподготовки, повышения квалификации и в сфере управления МКД будут запущены на системной основе и наконец-то сдвинутся с мертвой точки (не прошло и 15 лет).

Пришло осознание того, что требуется резко нарастить интеллектуальный потенциал и инженерные компетенции специалистов СО и ЖКХ.

В конце декабря 2024 года принят закон Федеральный закон от 28 декабря 2024 г. N 551-ФЗ "О внесении изменения в статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации" (в части разработки и утверждения типовых образовательных программ дополнительного профессионального образования для подготовки специалистов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства), см. <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1778172/>.

В Закон об образовании внесены поправки, которыми Минстрой России наделен полномочием по утверждению типовых дополнительных профессиональных программ для подготовки специалистов в области строительства и ЖКХ.

Ассоциация на протяжении ряда лет занимается вопросами повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД.

Напомню, что в ноябре 2017 года состоялся круглый стол на тему «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ, ПЕРЕПОДГОТОВКИ И ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД» на площадке инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края.

Сформулированные в Резолюции рекомендации по развитию региональной системы повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД на базе АлтГТУ им.И.И.Ползунова, к сожалению, так и не получили поддержки со стороны вуза, Минстроя Алтайского края как основного органа Правительства Алтайского края, отвечающего за стратегические вопросы развития сферы ЖКХ в регионе, до настоящего времени.

В феврале 2024 года Ассоциация направила Минстрою Алтайского края Предложения к проекту Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, в котором рекомендовала дополнить Стратегию разделом «Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства», направленном на решение проблемных вопросов подготовки кадров в сфере управления МКД (см. Приложение 3, файл «ПРЕДЛОЖЕНИЯ К ПРОЕКТУ СТРАТЕГИИ», файл «ОБОСНОВАНИЕ АКТУАЛЬНОСТИ КАДРОВОЙ ПРОБЛЕМЫ»).

В редакции Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденной в 2022 году распоряжением Правительства от 31 октября 2022 г. № 3268-р, есть раздел «Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства». Удивительно то, что на региональном уровне данный раздел решили упразднить. Нонсенс!

На Общественном совете при Минстрое Алтайского края Ассоциацией не раз поднимался вопрос о формировании региональной системы подготовки кадров в сфере управления многоквартирными домами (см. Приложение 3, файл «ОБОСНОВАНИЕ АКТУАЛЬНОСТИ КАДРОВОЙ ПРОБЛЕМЫ»). Последний раз вопрос обсуждался в декабре 2024 года.

В октябре 2019 года Ассоциация своими усилиями запустила проект повышения квалификации руководителей и специалистов для членов Ассоциации с использованием образовательных ресурсов негосударственного образовательного частного учреждения организации дополнительного профессионального образования «Актион-МЦФЭР» (НОЧУ ОДПО «Актион-МЦФЭР» – Академия ЖКХ).

На 1 января 2023 года 293 обучающихся прошли обучение. По результатам онлайн-тестирования выдано 293 удостоверения о повышении квалификации установленного образца.

Данный проект состоялся. Но, к сожалению, не получил продолжения.

Возможно, Академия ЖКХ возобновит реализацию данного проекта с учетом новых реалий.

Что можно предложить членам Ассоциации на текущий момент?

Использовать доступные медиаресурсы для повышения квалификации специалистов управляющих организаций на переходном этапе трансформации подходов к подготовке кадров в сфере ЖКХ.

Ассоциацией регулярно проводится анализ доступных медиаресурсов, которые можно использовать для повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД и просто в текущей работе управляющих организаций. Перечень наиболее интересных и полезных интернет-площадок включает образовательные медиаресурсы следующих организаций:

- Центр дистанционного обучения «АКАТО»;
- ООО «РосКвартал»;
- Медиагруппа «АКТИОН МЦФЭР».

Членам Ассоциации регулярно направляются ссылки для доступа к медиаресурсам этих организаций, в том числе с целью участия в вебинарах по актуальным вопросам управления МКД.

В 2024 году пролонгирована подписка на 2025 год на экспертно-справочную электронную систему «Управление многоквартирным домом» МЦФЭР, которая является актуальным источником информации по вопросам управления МКД и может быть использована в качестве инструмента повышения квалификации руководителей и специалистов управляющих организаций – членов Ассоциации. Обращаем внимание, что электронно-справочная система предоставляет своим клиентам сервис в виде консультаций специалистов-экспертов по различным вопросам управления МКД на бесплатной основе (стоимость услуги входит в подписку). И этим сервисом члены нашей Ассоциации пользуются, но не все. О чем можно только сожалеть, т.к. доступ в электронно-справочную систему для членов Ассоциации бесплатный. Логин и пароль Ассоциация предоставляет членам Ассоциации. Предлагаем активно использовать электронно-справочную систему как удобную и доступную технологию повышения квалификации.

Для повышения квалификации руководителей и специалистов управляющих организаций Ассоциация предлагает использовать бесплатный доступ к тематическим вебинарам по вопросам управления МКД центра дистанционного обучения «АКАТО». Информация о вебинарах дистанционного обучения «АКАТО» регулярно рассылается членам Ассоциации. В случае необходимости Ассоциация может оплатить доступ к актуальным вебинарам или их записям. Такая услуга также предоставляется центром дистанционного обучения «АКАТО».

Повторим (см. п.1), что дистанционную систему тестирования контроля знаний в сфере управления МКД предлагается рассматривать как инструмент повышения квалификации специалистов членов Ассоциации. Ассоциация рекомендует руководителям членов Ассоциации организовать дополнительно тестирование для своих специалистов.

На сайте Ассоциации (<http://www.gkh-altai.ru/>) давно создан раздел «Информационные ресурсы ЖКХ». В данном разделе собраны ссылки на наиболее интересные информационные площадки РФ по актуальным вопросам управления МКД.

#### **4.Цифровизация управления МКД**

В настоящее время ИТ-компаниями активно продвигаются облачные сервисы в виде мобильных приложений для взаимодействия собственников помещений МКД с управляющими организациями, ресурсоснабжающими организациями, органами местного самоуправления по решению вопросов в жилищной сфере.

В 2023 году заработал сервис «Госуслуги.Дом» – мобильная платформа для решения вопросов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства в одном окне (мобильный аналог ГИС ЖКХ).

Минстрой России совместно с Минцифры России проводят системную работу по развитию и внедрению мобильной платформы для решения всех вопросов ЖКХ в одном окне – мобильного приложения «Госуслуги. Дом». Цифровое решение на базе ГИС ЖКХ развивает АО «Оператор информационной системы».

На сайте инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края в разделе «Новости» регулярно размещается информация о новых функциональных возможностях мобильного приложения «Госуслуги. Дом» (см., например, <https://giak.alregn.ru/news/v-prilozhenii-gosuslugi-dom-poyavilsya-gostevoy-dostup/>). Особый интерес представляет сервис электронных голосований.

**Примечание.** 10.12.2024 Государственной Думой принят закон о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, которым меняются правила проведения общих собраний собственников в электронной форме (см. Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ “О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и признании утратившей силу части 4 статьи 10 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»)

Согласно изменениям с 1 марта 2025 года голосование в электронной форме возможно будет проводить только в ГИС ЖКХ, либо в созданной на основании решения высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации региональной информационной системе. Использование иных информационных систем будет недопустимо.

В 2024 году проведено 27 общих собраний собственников с использованием функционала ГИС ЖКХ. Этого, конечно, недостаточно. С другой стороны, это количество собраний больше, чем суммарно за все предыдущие годы. В шести собраниях инициаторами были собственники помещений многоквартирных домов. В ходе проведения электронных собраний решаются важные вопросы, в том числе по капитальному ремонту многоквартирных домов (см. <https://giak.alregn.ru/news/v-2024-godu-v-krae-provedeno-27-elektronnykh-sobraniy-sobstvennikov/>).

В связи с этим членам Ассоциации рекомендуем на постоянной основе проводить информационно-разъяснительную работу среди собственников помещений МКД по использованию сервисов мобильных приложений и не только для электронных голосований ОСС. Важно создать эффективную систему коммуникаций на основе сервисов мобильных приложений, в том числе мобильного приложения «Госуслуги. Дом», между собственниками помещений и управляющей организацией. Это может существенно повысить клиентоориентированность управляющей организации, а в целом ее конкурентоспособность.

Сегодня собственники помещений МКД создают группы в мессенджерах WhatsApp, Telegram для организации коммуникаций с целью решения вопросов управления общим имуществом МКД. Широкое применение мессенджеров стало стандартной практикой среди собственников помещений МКД. Этот фактор также надо учитывать управляющим организациям при выстраивании эффективных коммуникаций с собственниками помещений.

Проблемы взаимоотношений собственников помещений МКД с управляющими организациями можно эффективно решать с помощью сайтов управляющих организаций, которые, к сожалению, не все управляющие организации имеют, а качество информационного наполнения существующих сайтов оставляет желать лучшего. Давно существуют типовые конфигурации сайтов управляющих организаций. Управляющим организациям целесообразно создавать сайты с элементами жилищного просвещения как, например, это сделала УО ООО «УК «БиКо-Центр» – член Ассоциации (см. <http://www.bikoc.ru/>). УО ООО «УК «БиКо-Центр» выпускает свою газету, которую можно найти на сайте, с весьма полезной информацией для собственников помещений МКД. На сайте есть раздел с инфографикой, который позволяет в простой и доступной форме объяснить собственникам помещений МКД азы управления домом. Любой собственник помещений МКД может посмотреть на сайте актуальную

ежемесячную информацию по своему дому (виды работ, услуг, оказанных управляющей организацией, расходы на выполненные работы).

Услуги ИТ-компаний по созданию сайтов, web-приложений, мобильных приложений, специализированных ERP-систем на платформе 1С для автоматизации бизнес-процессов управляющих организаций, по решению вопросов интеграции ERP-систем с web-приложениями, мобильными приложениями сегодня доступны управляющим организациям по приемлемым ценам.

Ассоциация располагает пулом ИТ-компаний, с которыми можно наладить сотрудничество по поставкам ИТ-решений. Обращайтесь!

Сегодня речь идет о развитии клиентоцентричного подхода к работе управляющих организаций с собственниками помещений МКД на основе современных ИТ-решений, которые позволяют качественно изменить многие бизнес-процессы управляющих организаций, повысить в целом эффективность работы, получить дополнительные конкурентные преимущества на рынке управления МКД.

## **5. Участие в региональной системе общественного контроля в сфере управления МКД**

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» под общественным контролем понимается деятельность субъектов общественного контроля, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также *в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений* (ст. 4, п.1 от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ).

Ассоциация участвует в работе общественных советов, специальных профильных комиссий при органах исполнительной власти, в совещаниях, круглых столах с целью выработки рекомендаций, предложений для органов государственной власти по актуальным вопросам совершенствования законодательства, нормативных правовых актов в сфере управления МКД.

Ассоциация участвует в работе:

**1. Общественного совета при Минстрое Алтайского края** (Приказ Министра Алтайского края от 07.07.23 № 465. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

**2. Общественного совета при инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края** (Приказ руководителя инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края от 06.09.2024 № 118. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

**3. Попечительского совета некоммерческой организации "Региональный оператор Алтайского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов"** (Распоряжение Правительства Алтайского края N 42-р от 11.02.2020 "Об утверждении состава Попечительского совета РО Алтайского края «Фонд капитального ремонта МКД»). Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

**4. Лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами** (Указ Губернатора Алтайского края от 26.06.2018 г. № 97 «О создании лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами»). Четыре представителя Ассоциации – Баранова Т.Г., Патудин В.М., Нагайцева Е.Ю., Черников В.Н.).

**5. Межотраслевого совета потребителей по вопросам деятельности субъектов естественных монополий в Алтайском крае** (Распоряжение Губернатора Алтайского края от 09.06.2023 № 89-рг. Представитель Ассоциации – Перегудов В.А.).

**6. Общественного совета при управлении Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов** (Приказ управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов от 24 мая 2023 года № 36-пр. Представитель Ассоциации – Нагайцева Е.Ю.).

Постоянная задача Ассоциации – активно использовать инструментарий общественного контроля путем вовлечения членов Ассоциации в процесс организации и участия в мероприятиях общественного контроля, расширения участия членов Ассоциации в работе общественных советов в качестве экспертов, специальных профильных комиссий, общественных организаций с целью реализации законных прав и интересов профессионального сообщества в сфере управления МКД.

Использование инструментария общественного контроля позволяет обеспечить обратную связь с органами государственной власти и, в первую очередь, по вопросам нормативно-правового регулирования сферы управления МКД.

## **6. Заключение**

В сфере управления МКД в 2024 году вопросы трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом вышли на первый план. Состоялись многочисленные обсуждения проблематики управления МКД профессиональным и экспертным сообществом, профильными законодательными и исполнительными органами власти на федеральном уровне.

Комитетом ГД подготовлен доклад на тему «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»

Позиция Комитета ГД, представителей экспертного сообщества: «Система обязательного саморегулирования является более комплексным и гибким механизмом, а модель управления, основанная на ней, может стать более эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и инструментов в отличие от системы государственного лицензирования» (см. <https://sovetsk.ru/news/246/>).

Анализ информационного поля по вопросам трансформации регулирования рынка управления МКД позволяет сделать однозначный вывод, что наша отрасль (управление МКД) находится на переходном этапе своего развития.

Вскрыты проблемные области, предложены варианты решений. Стало понятно, в каком направлении трансформации процессов регулирования надо двигаться.

Целесообразно детали этой трансформации зафиксировать в Дорожной карте перехода на модель обязательного саморегулирования деятельности управляющих организаций в жилищной сфере, реализация которой позволит поэтапно (постепенно) осуществить встраивание саморегулируемых организаций в сложившуюся систему регулирования рынка управления МКД.

Считаем необходимым рекомендовать Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (Совет ЖКХ), как федеральному объединению существующих профессиональных сообществ и крупных предприятий для выработки сбалансированных решений, позволяющих реализовать развитие жилищно-коммунального хозяйства, членом которой является наша Ассоциация, приступить в

ближайшее время к работе над созданием Дорожной карты трансформации регулирования рынка управления МКД.

Руководителям управляющих организаций Алтайского края, которые не являются членами Ассоциации, целесообразно рассмотреть вопрос об участии в деятельности АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2025 году.

Рекомендуем членам Ассоциации информировать своих коллег о данном предложении.

Директор АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»



Патудин В.М

27.01.2025 г.