

**СОВЕТ
ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА
ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ул. Б.Дмитровка, д. 26, Москва, 103426

**РЕШЕНИЕ
на тему "Функционирование государственной информационной
системы жилищно-коммунального хозяйства как инструмента
управления жилищной сферой"**

г. Москва

12 ноября 2025 года

Заслушав выступления сенаторов Российской Федерации, представителей Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации, Генеральной прокуратуры Российской Федерации, Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, публично-правовой компании "Фонд развития территорий", органов государственной власти субъектов Российской Федерации, а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Функционирование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства как инструмента управления жилищной сферой", Совет отмечает следующее.

Повышение удовлетворенности граждан государственными услугами в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе цифровыми, является важным приоритетом деятельности государства.

Во исполнение поручений Президента Российской Федерации¹, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" в 2016 году была создана и введена в эксплуатацию государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ,

¹ Перечень поручений Президента Российской Федерации от 9 декабря 2015 года № Пр-2512 по обеспечению совершенствования системы формирования статистической отчетности, а также порядка сбора информации о жилищном фонде и деятельности в сфере управления многоквартирными домами, в том числе размещаемой на государственных ресурсах.

система), главной целью которой является обеспечение прозрачности, доступности и надежности информации, необходимой гражданам, управляющим организациям, органам власти и другим участникам рынка жилищно-коммунальных услуг².

Субъектами, размещающими информацию в ГИС ЖКХ (далее – поставщики информации), являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны размещать информацию в системе.

Приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 года № 79/пр "Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее – приказ № 79/пр) определен состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ.

В настоящее время ГИС ЖКХ включает в себя широкий спектр функциональных возможностей, среди которых обеспечение сбора, обработки, хранения и предоставления информации о жилищном фонде, услугах и тарифах; предоставление удобных инструментов для взаимодействия граждан, управляющих организаций и органов власти; реализация механизмов подачи обращений и жалоб.

Сегодня в системе зарегистрировано более 100 тыс. поставщиков информации, интегрировано более 7 тыс. информационных систем, пользователями системы выступают более 13,7 млн. граждан³. Эти цифры подтверждают востребованность ГИС ЖКХ.

На базе ГИС ЖКХ уже более 3 лет функционирует мобильное приложение "Госуслуги.Дом", которое позволяет собственникам жилья решать все вопросы в одном месте: передавать показания индивидуальных приборов учета, оплачивать жилищно-коммунальные услуги, участвовать в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и взаимодействовать с управляющими организациями, получать информацию о плановых работах и аварийных ситуациях в доме, а также направлять обращения.

Количество установок мобильного приложения достигло 13,5 млн человек. Более 24,8 млн показаний приборов учета передано через мобильное приложение "ГосуслугиДом", произведено 15,7 млн. платежей за коммунальные услуги на сумму 18,3 млрд руб⁴.

² Понятие ГИС ЖКХ раскрывается в статье 2 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

³ По информации Минстроя России от 16 октября 2025 года (входящий номер № 48818).

⁴ Там же.

Функционал системы постоянно расширяется. Например, осуществлено взаимодействие ГИС ЖКХ с Единым государственным реестром недвижимости (далее – ЕГРН), проведена автоматизация лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами в части интеграции с единым реестром учета лицензий, упрощен механизм оказания социальной поддержки при оплате жилья и жилищно-коммунальных услуг путем создания сервиса "социальное казначейство", модернизирован личный кабинет Генеральной прокуратуры Российской Федерации.

В настоящее время Минстрой России приступил к реализации эксперимента по взаимодействию государственных информационных систем при подаче мировым судьям документов в электронном виде и вынесении ими судебных приказов о взыскании задолженности по оплате помещения, машино-места в многоквартирном доме, коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, энергетических ресурсов⁵.

Кроме того, с 1 марта 2026 года в ГИС ЖКХ будет размещаться информация о совершённых операциях по списанию денежных средств со специального счёта, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта и зачислению денежных средств на такой счёт, а также об остатке денежных средств на счетах, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта⁶; информация о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов⁷.

В целях подготовки заседания Совета был проведен мониторинг эксплуатации ГИС ЖКХ в субъектах Российской Федерации.

Отмечая эффективное функционирование системы, более 70 регионов обозначают ряд проблемных вопросов.

1. Регионами отмечается отсутствие интеграции ГИС ЖКХ с некоторыми системами. Например, государственными жилищными инспекциями вносится информация о проведении контрольных (надзорных) мероприятий в две различные государственные информационные системы - в ГИС ЖКХ и Федеральную государственную информационную систему "Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий" (ФГИС ЕРКНМ). Информация

⁵ В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 июня 2025 года № 964 "О проведении эксперимента по взаимодействию государственных информационных систем при подаче мировым судьям документов в электронном виде и вынесении ими судебных приказов о взыскании задолженности по оплате помещения, машино-места в многоквартирном доме, коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, энергетических ресурсов".

⁶ Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 177-ФЗ "О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

⁷ Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

о контрольно-надзорных мероприятиях, размещаемая в указанных системах, является дублирующей.

Также отмечается, что формирование отчетных данных о реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также о реализации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда предусмотрено как в ГИС ЖКХ, так и в автоматизированной информационной системе публично-правовой компании "Фонд развития территории". Установление возможности переноса данных (синхронизации) такой отчетности позволило бы решить проблему дублирования указанной информации и снизить нагрузку на сотрудников региональных органов исполнительной власти.

2. До настоящего времени возникают сложности с интеграцией сведений из ЕГРН в части размещения актуальной информации, касающейся жилищного фонда. Отмечаются проблемы с имеющейся неактуальностью сведений о кадастровых номерах, площади помещений; не поступают уведомления об изменении сведений, размещаемых в ЕГРН, что требует дополнительной сверки с Росреестром и значительного временного интервала для получения информации.

3. В ГИС ЖКХ не реализована возможность корректировки размещенной информации о региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в части изменения плановой стоимости оказания услуг и (или) выполнения работ для приведения в соответствие с размерами стоимости, определенными по итогам подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту. Кроме того, недоступны для корректировки виды работ и адресная часть.

4. С 2025 года вступили в силу изменения, согласно которым собственник, иное лицо, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязаны сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть размещено в ГИС ЖКХ или региональной информационной системе⁸.

Вместе с тем, нередко инициатором общего собрания своевременно не размещается сообщение о проведении общего собрания в ГИС ЖКХ. При этом, инициатором может выступать любой из собственников помещений,

⁸ Часть 5 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также согласно пункту 18 главы XI Состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства приказа № 79/пр.

а итоговый протокол общего собрания поступает в управляющую организацию от инициатора уже после его оформления.

В данной ситуации у управляющих организаций (ТСЖ, ЖК) отсутствует техническая возможность последующего размещения протоколов общих собраний собственников помещений в системе.

5. Проблемой является отсутствие до настоящего времени функционала в ГИС ЖКХ по размещению информации об операторах связи, сети связи которых размещены на объектах общего имущества в многоквартирном доме. При этом обязанность по размещению таких сведений уже законодательно закреплена⁹.

6. В ГИС ЖКХ отсутствует раздел для размещения органами местного самоуправления муниципальных образований, управляющими и обслуживающими организациями документов, подтверждающих готовность многоквартирного дома к отопительному периоду. В ГИС ЖКХ реализована только возможность просмотра сведений о готовности к отопительному периоду по муниципальным образованиям, возможность получения отчетной формы не реализована.

7. С 2025 года за субъектами Российской Федерации закреплена обязанность по предоставлению сведений о лифтовом оборудовании, расположенном в многоквартирных домах¹⁰.

При этом, обязанность по предоставлению сведений о лифтовом оборудовании хозяйствующими субъектами в адрес органов государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления, не закреплена.

В целях снижения нагрузки на хозяйствующие субъекты, обеспечения полноты и актуальности данных о лифтовом оборудовании, расположенном в многоквартирных домах, предложено реализовать в системе функцию сбора и размещения полных данных по многоквартирным домам, имеющим лифты (в том числе добавить графы об идентификационном (инвентарном) номере лифта, стране, предприятии – изготовителе, о типе лифта и грузоподъёмности, дате ввода в эксплуатацию, назначенному сроке службы, дате продления срока эксплуатации и др.).

8. Имеется также ряд иных проблем, связанных с функционированием ГИС ЖКХ, в том числе, с обработкой поступающих обращений и жалоб;

⁹ Предусмотрено постановлением Правительства Российской Федерации от 6 августа 2024 года № 1055 "Об утверждении Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме", а также приказом № 79/пр.

¹⁰ В соответствии с изменениями в приказ Минстроя России от 1 декабря 2016 года № 871/пр "Об утверждении форм мониторинга реализации субъектами Российской Федерации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и признании утратившими силу отдельных приказов Минстроя России", утвержденными приказом Минстроя России от 14 ноября 2024 года № 763/пр.

приостановкой работы системы в периоды пиковых нагрузок; задвоением информации; длительной обработкой системой загрузки данных и прочие.

С учетом состоявшегося обсуждения **СОВЕТ РЕШИЛ рекомендовать:**

1. Палатам Федерального Собрания Российской Федерации

уделить приоритетное внимание проекту федерального закона № 958050-8 "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (в части исключения дублирования объекта и предмета контроля (надзора) между осуществляющими его органами различных уровней публичной власти в сфере управления многоквартирными домами)¹¹.

2. Правительству Российской Федерации рассмотреть вопросы:

о введении обязанности застройщиков размещать в Единой информационной системе жилищного строительства информационные модели объектов капитального строительства¹², а также сведения о дате передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства;

о законодательном закреплении возможности внесения сведений из ГИС ЖКХ в ЕГРН с целью восполнения недостающих сведений об объектах жилищного фонда.

3. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, акционерным обществом "Оператор информационной системы", публично-правовой компанией "Фонд развития территорий", Генеральной прокуратурой Российской Федерации, публично-правовой компанией "Российский экологический оператор" продолжить работу по интеграции ГИС ЖКХ с автоматизированной

¹¹ Внесен 2 июля 2025 года сенаторами Российской Федерации В.В. Якушевым, А.А. Шевченко, А.Г. Высокинским; депутатом Государственной Думы С.А. Пахомовым. Законопроектом предлагается исключение дублирования предмета жилищного контроля (надзора), осуществляемого органами различных уровней публичной власти, посредством упразднения соответствующих полномочий органов местного самоуправления и закреплением модели государственного жилищного контроля (надзора) органами государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации в отношении жилищного фонда вне зависимости от формы собственности. Законопроектом, в том числе предусмотрены изменения в Федеральный закон № 209-ФЗ.

¹² Предложение ПАО "ДОМ.РФ", поступившее к заседанию Совета (входящий номер 51898 от 31 октября 2025 года). Действующий функционал ГИС ЖКХ предусматривает возможность получения и использования данных из ЕИСЖС. При этом объем передаваемых данных может быть увеличен при условии, что застройщики будут размещать в ЕИСЖС информационные модели объектов капитального строительства, которые предусматривают более 150 дополнительных параметров, включая сведения о конструктивных элементах зданий (фасад, стены, перекрытия, крыша, фундамент), инженерных системах и иных технических характеристиках, что позволит увеличить количество передаваемых параметров и наполняемость ГИС ЖКХ.

информационной системой публично-правовой компании "Фонд развития территорий", государственной информационной системой "Типовое облачное решение по автоматизации контрольной (надзорной) деятельности", Федеральной государственной информационной системой "Единый реестр контрольных (надзорных) мероприятий", Федеральной государственной информационной системой учета твердых коммунальных отходов в части установления возможности переноса (синхронизации) содержащейся в данных системах информации.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с акционерным обществом "Оператор информационной системы" рассмотреть вопросы:

об установлении возможности корректировки размещенной в ГИС ЖКХ информации о региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о краткосрочных планах реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, в том числе в части изменения вида работ, изменения адресной части, а также плановой стоимости оказания услуг и (или) выполнения работ для приведения в соответствие с размерами стоимости, определенными по итогам подписания актов приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту;

о доработке ГИС ЖКХ в части установления для органов местного самоуправления возможности размещения в ГИС ЖКХ сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (как в случае наличия муниципальной собственности в многоквартирном доме, так и в случае, когда орган местного самоуправления обязан инициировать общее собрание в силу положений жилищного законодательства)¹³;

об организации на информационном портале ГИС ЖКХ раздела для размещения органами местного самоуправления муниципальных образований, управляющими и обслуживающими организациями сведений (материалов), подтверждающих готовность многоквартирного дома к отопительному периоду в объеме, предусмотренном приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 13 ноября 2024 года № 2234 "Об утверждении Правил обеспечения готовности к отопительному периоду и Порядка проведения оценки обеспечения готовности к отопительному периоду";

о дополнении ГИС ЖКХ функционалом по размещению информации об операторах связи, сети связи которых размещены на объектах общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с требованиями, установленными постановлением Правительства Российской Федерации

¹³ Часть 5 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации.

от 6 августа 2024 года № 1055 "Об утверждении Правил взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме";

о предоставлении возможности внесения в ГИС ЖКХ архивных протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме при отсутствии (неразмещении) в ГИС ЖКХ сообщения о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

о включении в признаки ничтожности протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме факта нарушения порядка информирования собственников помещений, определенного частью 4 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

об установлении обязанности по размещению в ГИС ЖКХ органами местного самоуправления информации о реестре управляющих организаций и решений об определении управляющих организаций для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован;

об использовании ГИС ЖКХ (с учетом содержащихся в указанной системе сведений из ЕГРН) для целей ведения реестра собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с частью 3¹ статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации с соблюдением требований о защите персональных данных таких собственников;

об установлении обязанности ресурсоснабжающих организаций размещать в ГИС ЖКХ сведения об изменениях тарифа на коммунальные услуги и обоснование данных изменений, в том числе организовать информирование исполнителей коммунальных услуг об изменениях в тарифах и нормативах на коммунальные услуги через личные кабинеты пользователей в ГИС ЖКХ;

о внесении изменений в приказ Минстроя России № 79/пр в части установления обязанности размещения организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, в ГИС ЖКХ дополнительной информации о лифтовом оборудовании (дате ввода в эксплуатацию, размещении актов технического освидетельствования лифтов, сроков эксплуатации и проведенной замены), предусмотрев техническую возможность ее размещения;

о дополнении полей для ввода данных в ГИС ЖКХ с целью более подробного описания объектов жилищного фонда (например, информация о внутренних инженерных коммуникациях здания)¹⁴;

¹⁴ Данная информация необходима, в том числе для формирования электронного паспорта многоквартирного дома и технического учета жилищного фонда в ГИС ЖКХ, вводимого с 1 марта 2026 года.

о возможности перенаправления поступающих на площадке ГИС ЖКХ обращений в адрес управляющей организации, ресурсоснабжающих организаций;

о возможности размещения в ГИС ЖКХ информации о малоэтажных жилых комплексах, в том числе о решениях общих собраний собственников, составе общего имущества, выбранном способе управления.

5. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации обеспечить принятие и размещение в ГИС ЖКХ необходимых региональных нормативных правовых актов о порядке организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, о порядке учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о порядке проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов в соответствии со статьей 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

6. Органам государственной власти субъектов Российской Федерации совместно с органами местного самоуправления:

соблюдать состав, сроки и периодичность размещения актуальной информации в ГИС ЖКХ;

обеспечивать на регулярной основе проведение информационно-разъяснительных работ:

- среди граждан о необходимости участия в управлении многоквартирными домами, о форматах проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе в заочной форме с использованием ГИС ЖКХ и федеральной государственной информационной системы "Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);

- с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами о необходимости размещения в ГИС ЖКХ, начиная с первого квартала 2026 года, отчета о деятельности по управлению многоквартирным домом¹⁵;

- с лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, региональными операторами, застройщиками, лицами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление многоквартирным домом, заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о необходимости размещения в ГИС ЖКХ с 1 марта 2026 года электронных паспортов жилых домов

¹⁵ Федеральный закон от 13 декабря 2024 года № 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".

и многоквартирных домов, информации об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние¹⁶;

- с застройщиками о необходимости активизации работы, направленной на обеспечение государственной регистрации прав на объекты долевого строительства со стороны участников долевого строительства, в том числе на основании сведений, содержащихся в ГИС ЖКХ¹⁷.

В.В. ЯКУШЕВ

¹⁶ Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

¹⁷ Согласно информации Россреестра, поступившей к заседанию Совета (входящий номер 54859 от 12 ноября 2025 года), по сведениям ЕГРН в отношении 9,3 млн объектов долевого строительства, расположенных в завершенных строительством многоквартирных домах, не зарегистрировано право собственности участников долевого строительства.

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ
**заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия
развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации
Федерального Собрания Российской Федерации на тему**
**"Функционирование государственной информационной системы жилищно-
коммунального хозяйства как инструмента управления жилищной сферой"**

Совет Федерации
ул. Б. Дмитровка, д. 26, комн. 700

12 ноября 2025 года
16.00

Вступительное слово

ЯКУШЕВ Владимир Владимирович
первый заместитель Председателя Совета Федерации
Федерального Собрания Российской Федерации

Доклады (до 10 минут)

ФАЙЗУЛЛИН Ирек Энварович
Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации

Выступления (до 5 минут)

ИВАНОВ Владислав Анатольевич
генеральный директор Судебного департамента при Верховном Суде
Российской Федерации

БУТОВЕЦКИЙ Алексей Игоревич
статья-секретарь — заместитель руководителя Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и картографии

КУХАРУК Руслан Николаевич
Губернатор Ханты-Мансийского автономного округа — Югры

КУПЫЗИН Василий Викторович
генеральный директор публично-правовой компании "Фонд развития
территорий"

УЛЬЯНОВ Андрей Юрьевич

директор Департамента развития сервисов и клиентского опыта Министерства цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации

ЕФИМОВА Ксения Александровна

заместитель начальника управления по надзору за исполнением законодательства в сфере экономики – начальник отдела по надзору за исполнением бюджетного законодательства Главного управления по надзору за исполнением федерального законодательства Генеральной прокуратуры Российской Федерации

ПЕРЕВАЛОВ Павел Анатольевич

заместитель Губернатора Тюменской области

Обмен мнениями, обсуждение

АЛЬФЕРОВИЧ Алексей Леонтьевич

начальник Главного управления "Государственная жилищная инспекция Смоленской области"

КИРЕЕВ Александр Валерианович

начальник Государственной жилищной инспекции Омской области

КОНДАКОВА Наталья Александровна

исполняющая обязанности начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области – главного государственного жилищного инспектора Ивановской области

Подведение итогов

ЯКУШЕВ Владимир Владимирович

первый заместитель Председателя Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

С Т Е Н О Г Р А М М А

заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации "Функционирование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства как инструмента управления жилищной сферой"

12 ноября 2025 года

В.В. ЯКУШЕВ

Добрый день, уважаемые коллеги! Давайте начнем наше заседание с почетной миссии. Я хочу вручить Почетную грамоту Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации Голубеву Сергею Викторовичу, генеральному директору Ассоциации Экспортно-аналитического центра проектировщиков "Проектный портал" за многолетний добросовестный труд, большой вклад в развитие строительной отрасли и заслуги в сфере сохранения объектов культурного наследия. (*Аплодисменты.*)

Приступаем к нашей работе. Сегодня на заседании нашего совета мы обсудим вопрос функционирования Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или, как мы ее уже привыкли с вами называть по-родному, ГИС ЖКХ. Как вы знаете, ГИС ЖКХ была создана порядка 10 лет назад как единый информационный ресурс сферы жилищно-коммунального хозяйства для жителей, управляющих и ресурсоснабжающих организаций, ТСЖ, государственных органов, общественных организаций.

И главная цель – это создание удобного инструмента взаимодействия всех участников сферы и обеспечение прозрачности и общедоступности информации.

В настоящее время пользователями системы выступают порядка 14 миллионов наших граждан. За время функционирования системы она постоянно модернизировалась, дополнялась различными компетенциями, и эта работа продолжается и сегодня.

В ходе подготовки к заседанию совета мы опросили регионы о работе ГИС ЖКХ и выявили ряд проблем, требующих решений. Я назову только некоторые из них: так, регионами отмечено, что в связи с доработкой ГИС ЖКХ в этом году стало невозможно разместить протокол общего собрания собственников в случае, если не было размещено сообщение о проведении такого собрания в установленный срок.

Коллеги, здесь я хочу отметить, что использование системы для проведения собраний собственников очень востребовано жителями, поэтому наша задача предоставить качественный и удобный инструмент для работы. Поэтому давайте на это обратим особое внимание.

Также многие регионы отметили отсутствие технической возможности размещения информации об операторах связи, сети которых размещены на объектах общего имущества в многоквартирных домах, хотя такая обязанность по размещению возникла с 1 сентября этого года.

Имеется также ряд иных проблем. Например, большинство регионов отметили расхождение данных системы с данными ЕГРН, проблему корректировки информации о реализации программы капремонта общего имущества.

По мнению регионов, размещение актуальной информации в системе остается непростой задачей, решение которой зачастую требует привлечения дополнительных финансовых и трудовых затрат.

Кроме того, ввиду использования ГИС ЖКХ большим количеством пользователей, периодически возникают проблемы, связанные с большой загруженностью системы и, как следствие, техническими сбоями в работе. Например, зависание или невозможность сохранить свои данные в системе.

Поэтому, коллеги, давайте. Наша главная задача сегодня – это не просто обозначить те проблемы, которые существуют на сегодняшний день, но найти пути их решения, помочь нашим коллегам из Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, как максимально оперативно и быстро разрешить эти вопросы.

И, конечно, Ирек Энварович, если есть какие-то вопросы к нам, как к палате регионов, как к законодателям, если что-то необходимо поправить с точки зрения нормативной базы, мы готовы здесь очень оперативно отреагировать и помочь в решении этих задач.

Поэтому предлагаю перейти к обсуждению и хочу предоставить слово Иреку Энваровичу Файзуллину. Пожалуйста.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! С мая 2021 года полномочия по развитию системы ГИС ЖКХ перешли Минстрою России. Сегодня в системе зарегистрировано уже более 100 тысяч поставщиков информации, интегрировано более 7 тысяч информационных систем, и пользуются системой более 14 миллионов граждан.

Рост уровня наполнения ГИС ЖКХ достоверными данными по объектам жилого фонда в среднем по России приблизился к 92 процентам. Реализуется комплекс мероприятий, направленный на

своевременное наполнение достоверными и актуальными данными и популяризацию среди населения мобильного приложения "Госуслуги Дом", которое функционирует уже более трех лет. Оно позволяет собственникам жилья решать все вопросы в одном месте: передавать показания индивидуальных приборов учета, оплачивать жилищно-коммунальные услуги, участвовать в общих собраниях собственников и взаимодействовать с управляющей организацией.

Сегодня стоит перед нами задача по внедрению комплекса цифровых решений, направленных на автоматизацию ключевых процессов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Одним из наиболее чувствительных для граждан вопросов остается проведение общих собраний собственников многоквартирных домов. Минстроем ведется системная работа по совершенствованию этой процедуры. В марте этого года вступили в силу изменения в Жилищный кодекс в редакции 2024 года о внесении изменений, которые закрешили обязательное размещение сообщений о проведении общих собраний, независимо от формы их проведения.

Кроме того, Минстроем принят отраслевой приказ от 30 апреля 2025 года № 266 "Об утверждении Требований к оформлению протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и Порядка направления подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор", согласно которому с сентября этого года каждому сообщению о проведении собрания будет присваиваться уникальный идентификационный номер, который в дальнейшем становится номером протокола.

В настоящее время Минстроем прорабатывается переход к реестровой модели собрания, при которой все протоколы будут размещаться в системе ГИС ЖКХ без предоставления бумажных документов.

Такой подход, Владимир Владимирович, позволит нам обеспечить прозрачность и достоверность данных и исключить возможность подделки документов.

Следующий вопрос – это техническое обследование зданий многоквартирных домов. Совместно с регионами продолжается реализация ранее принятого механизма – это внесенные в 2023 году изменения в Жилищный кодекс, которые позволяют в первую очередь ремонтировать те дома, которые наиболее в этом нуждаются.

Для полноценной реализации полномочий регионам необходимо разработать и внести изменения в семь правовых актов.

На сегодня соответствующее решение принято только в 63 регионах страны. Я, коллеги, озвучу. Это Санкт-Петербург не принял соответствующее решение, Севастополь, Еврейская автономная область, Забайкальский край, Камчатский край, Карачаево-Черкесская Республика, Красноярский край, Нижегородская, Новосибирская, Оренбургская области, Республика Адыгея, Республика Дагестан, Республика Ингушетия, Северная Осетия – Алания, Мордовия, Республика Саха (Якутия), Хакасия, Рязанская область, Свердловская область, Ставропольский край, Тверская область и Хабаровский край. В отношении субъектов, которые не обеспечили принятие актов, рассматривается вопрос о направлении информации в прокуратуру для принятия мер реагирования.

Уважаемые сенаторы, обращаюсь к вам, взять тоже под контроль у себя в регионах эту работу.

Есть и положительные примеры. Допустим, в Чувашской Республике создано специализированное бюджетное учреждение Республиканский центр техобследования зданий и сооружений, основная задача которого – это проведение технического обследования многоквартирных домов.

В Новосибирской области региональный закон о капитальном ремонте дополнен нормами, наделяющими фонд капитального ремонта полномочиями по обследованию домов за счет собственных средств с последующим возмещением этих затрат из регионального бюджета.

Огромная работа была в прошлом году проведена Пермским краем, где все многоквартирные дома в программе, которую осуществляет и региональный оператор, и собственники, системно обследованы, и сформирована уже на базе этого краткосрочная программа.

Уважаемый Владимир Владимирович! Эта работа станет важным шагом для запуска с 1 марта 2026 года единой системы учета жилищного фонда на базе ГИС ЖКХ. Она позволит собирать, хранить, актуализировать полную информацию о каждом доме, его составе, состоянии, стоимости, динамики изменений. Система позволит более точно и достоверно получать информацию о составе, техническом состоянии жилищного фонда, а также принимать взвешенные решения на основании накопленных данных.

Основная цель – это отражение в электронном паспорте дома всей информации в режиме реального времени. Предполагается консолидация всех этих данных по техническому учетом в одной системе ГИС ЖКХ. При этом дополнительно будут поступать сведения из Росреестра, управляющих компаний, ДОМ.РФ, фонда развития территории и ресурсоснабжающих организаций. Такой подход позволит сформировать в стране единую базу данных по каждому дому в стране.

Большое внимание уделяется прозрачности, деятельности управляющих организаций. Разработана специальная форма, которая установит обязанности размещения в ГИС ЖКХ ежегодного отчета.

В настоящее время существующий проект приказа проходит регламентные процедуры. В ближайшее время мы его зарегистрируем в Минюсте.

Данная мера позволит существенно повысить информированность граждан о деятельности управляющих организаций, работах, которые выполняются с общедомовым имуществом.

Еще одна полезная функция – это реализация механизма электронного платежного документа. Соответствующий законопроект разработан Минстроем, согласован с ФОИВ и сейчас размещен на regulation. Суть проекта состоит в придании юридического статуса электронному платежному документу и определении порядка его доведения до жителя. Введение этого документа позволит также систематизировать работу по снижению задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

Суммарная просроченная задолженность за теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение сегодня составляет 415 млрд рублей. Это важный источник средств для финансирования программы модернизации коммунальной инфраструктуры. Необходимо обеспечить возврат этих средств в экономику жилищно-коммунального хозяйства, ресурсоснабжающих организаций и управляющих компаний. Для этих целей нами инициировано проведение эксперимента по взысканию дебиторской задолженности при взаимодействии ГИС ЖКХ, ГАС "Правосудие", Росреестра и Социального фонда России. Соответствующее постановление в настоящий момент принято, 26 июня 2025 года.

В эксперименте участвуют 20 регионов. Сейчас ведется активное взаимодействие в рамках межведомственной рабочей группы по координации мероприятий эксперимента: утверждены этапы проведения, критерии отбора участников, порядок формирования в форме электронного заявления и его направления посредством взаимодействия ГИС ЖКХ и ГАС "Правосудие".

Оператором системы также проделана большая работа по ее модернизации в части функционала общих собраний собственников, реализована возможность направления различных уведомлений непосредственно в личные кабинеты пользователей на ЕПГУ. За 2025 год направлено уже более 20 миллионов таких уведомлений. Отработан механизм отправки платежных документов на единый портал госуслуг. В тестовом режиме направлено уже примерно (в месяц) у нас около 10 млн платежных документов. Реализован сервис доставки уведомлений должникам на ЕПГУ, проведена интеграция с информационными системами Министерства внутренних дел для получения сведений о количестве зарегистрированных граждан по месту пребывания и по месту жительства.

В то же время развитие ГИС ЖКХ осуществляется оператором самостоятельно за счет собственных средств. Нагрузка на оператора растет, функционал, который планируется к реализации, важен и востребован отраслью.

Рассматривается вопрос наделения оператора правом оказания в том числе и платных услуг. Сегодня многие организации готовы использовать сведения, которые находятся в системе, на платной основе.

В целом функционал ГИС ЖКХ постоянно расширяется и совершенствуется. Эту работу будем продолжать. Готовы все предложения, Владимир Владимирович, обсуждать с депутатами,

сенаторами. И считаю, что только совместная работа приведет к тому, что мы успешно будем совершенствовать и реализовывать эту программу.

Мы в открытом режиме находимся? Был ряд вопросов. В открытом. Хорошо.

Коллеги, я обращаюсь к сенаторам, серьезная задача перед нами поставлена и правительством, и президентом в сфере использования цифрового мессенджера МАХ в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Каждый многоквартирный дом должен создать фактически чат-бот до конца года и перевести на него все то, что находилось в "Телеграм" и WhatsApp, и официально закрепить статус официального домового чата. Это фактически у нас работа по почти миллиону наших многоквартирных домов, которые сегодня имеются в стране. Поэтому задача серьезная, работа продолжается.

Сегодня также мы с участием Высокинского Александра Геннадьевича обсуждали на еженедельном совещании, которое по средам мы с регионами проводим, вопросы эксплуатации в том числе лифтового хозяйства. Я здесь тоже хочу к сенаторам, Владимир Владимирович, обратиться, взять на контроль эту работу в регионах. Сегодня мы сделали от правительства и министерства строительства, Министерства промышленности и торговли, совместно с вами и с депутатами все меры, для того чтобы появился источник финансирования ликвидации вот тех лифтов, которые мы продлили.

Понимаем, что больше у нас такой возможности, коллеги, не будет, и поэтому я прошу сенаторов просто включиться в процесс работы вместе с регионами и взять на контроль эту огромную работу, которая может быть сорвана, если мы сейчас более жестко к этому процессу не подойдем. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ирек Энварович. Я думаю, что Вы потом отреагируете на все выступления, которые будут у коллег.

Далее слово предоставляется Иванову Владиславу Анатольевичу, генеральному директору Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации. Пожалуйста.

В.А. ИВАНОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, участники сегодняшнего заседания! От имени Судебного департамента при Верховном Суде Российской Федерации хотел бы выразить поддержку запускаемому эксперименту и поделиться нашим видением его значимости для развития судебной системы России.

Этот проект не просто техническая новация, это первый шаг к принципиально новому уровню работы правосудия при рассмотрении массовой категории дел.

Если мы посмотрим на схему эксперимента, которая перед нами, увидим отработанную и продуманную логику. Она начинается не в суде, а гораздо раньше. Организация жилищно-коммунального хозяйства направляет заявку оператору ГИС ЖКХ, который на основании данных системы автоматически формирует готовое заявление о взыскании задолженности. Это уже на входе отсекает множество технических ошибок.

Далее ключевой момент – это направление этого заявления должнику прямо в его личный кабинет на портале госуслуг. То есть гражданин заранее информируется о претензиях, что повышает прозрачность. И уже затем подготовленный пакет электронных документов, включая подтверждение отправки уведомления должнику, поступает через систему межведомственного взаимодействия в ГАС "Правосудие".

На нашей стороне, в судебной системе, документы проходят формально-логический контроль в центральном узле и направляются мировому судье для рассмотрения по существу и вынесения судебного приказа. Этот приказ уже направляется гражданину в электронном виде.

Какие преимущества мы видим даже на этой стартовой стадии? Это прежде всего уход от бумаги, стандартизация документов и, как следствие, снижение нагрузки на судей и аппарат суда. Мы ожидаем, что сроки всего процесса – от подачи заявления до вынесения приказа – сократятся с текущих пяти-шести месяцев примерно до двух. Узкое место, которое мы пока не исключили, – необходимость ручной обработки и проверки документов самими судьями.

Но мы смотрим дальше. И здесь я хочу обратить ваше внимание на целевую схему, к которой мы стремимся по итогам успешного эксперимента. Это уже качественный скачок. В целевой модели проверка поступивших пактов документов становится полностью автоматизированной. После этой проверки в системе автоматически формируется проект судебного приказа. Судье остается принять итоговое решение и подписать его усиленной квалифицированной электронной подписью.

Весь массив документов хранится в едином электронном архиве, полностью уходит печать на бумаге, а приказ в электронном виде сразу направляется на исполнение в Федеральную службу судебных приставов и банки. Это позволяет говорить о сокращении сроков рассмотрения дела до одной-двух недель. То есть процесс становится практически мгновенным по меркам правосудия.

Коллеги, масштаб задачи огромен. Как отмечено в материалах, только по делам о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги в год подается более 10 миллионов заявлений. Пиковые нагрузки могут достигать 3 миллионов в месяц.

Для устойчивой работы целевой схемы в таких объемах потребуется серьезное развитие ИТ-инфраструктуры судов, судебного департамента: это и мощность центров обработки данных, и пропускная способность каналов связи, и, что критически важно, разработка и внедрение новых машиночитаемых форматов для полностью автоматизированной обработки.

Именно поэтому мы рассматриваем этот эксперимент как важный пилотный проект. Мы будем внимательно отслеживать его ход, анализировать возникающие вопросы, оценивать все риски – технические, организационные, правовые.

И по итогам этого пилотного проекта в случае подтверждения позитивного эффекта и целесообразности перехода к новой целевой модели Судебный департамент при Верховном Суде Российской Федерации считает необходимым выйти с аргументированными предложениями о выделении дополнительных бюджетных ассигнований. Эти средства будут направлены на полноценную модернизацию нашей инфраструктуры, обеспечение надежности и безопасности системы, чтобы мы могли реализовать этот перспективный проект на уровне, достойном современной судебной системы России.

Мы уверены, что успешная реализация этого проекта станет еще одним важным шагом на пути к современной технологичной и доступной правовой системе. Готовы активно участвовать в этой работе. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Владислав Анатольевич.

Пожалуйста, Бутовецкий Алексей Игоревич.

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые присутствующие! Благодарю за предоставленное слово.

Сегодня могу сказать, что для Росреестра работа по взаимодействию с ГИС ЖКХ это уже ежедневная и такая привычная деятельность. Мы научились автоматизировать практически все процессы. Сегодня нашим коллегам от оператора ГИС ЖКХ организован необходимый доступ – витрина данных. И практически в онлайн-режиме можно получать беспрепятственно данные из единого государственного реестра недвижимости, которые можно использовать, и нужно, для целей, для которых была создана ГИС ЖКХ.

Могу сказать, что долгое время мы не рассматривали саму систему ГИС ЖКХ как донор и как источник, для того чтобы улучшить наши сведения. Именно поэтому, Владимир Владимирович, Вы обратили внимание на то, что регионы говорят о расхождениях между сведениями ЕГРН и ЖКХ. Это действительно так. И здесь мы активно с коллегами, операторами информационной системы, работаем.

Первое. Проанализировали все сведения о многоквартирных домах, в которых есть разнотечения между ГИС ЖКХ и ЕГРН. Это 64 730 многоквартирных домов.

Дополнили необходимые сведения из ГИС ЖКХ (46 тысяч объектов) и не установили необходимых сведений в ГИС ЖКХ практически по 17 тысячам объектов, поскольку по этим многоквартирным домам вообще отсутствует какая-либо техническая документация, откуда можно было бы взять необходимые сведения.

Следующий пласт – это помещения в многоквартирных домах (341 тысяча многоквартирных домов). За шесть месяцев этого года мы проанализировали 149 тысяч многоквартирных домов и выявили ошибки, устранили, в отношении 37 тысяч многоквартирных домов.

Здесь могу сказать какие основные вопросы. Конечно, для нас самый большой вопрос, помимо расхождения технических характеристик, это отсутствие сведений о правообладателях жилых

помещений. Самая, наверное, большая для нас цифра – 9,3 миллиона помещений, которые построены в рамках договора долевого участия в строительстве. Эти помещения переданы гражданам, но граждане так и не дошли до нас, и не зарегистрировали право собственности.

Что это означает? Это означает, что люди живут в квартирах, пользуются, судя по сведениям ГИС ЖКХ, жилищно-коммунальными услугами, и налоги не платят за это. Соответственно, меры воздействия здесь какие? По новым объектам у нас с 1 марта введены правила о том, что застройщик обязан подавать заявление за дольщика. А по старым объектам получается – это ежедневые выпадающие доходы муниципальных образований. Здесь, конечно, нужно дальше думать над механизмом воздействия. В отдельных регионах знаю, что активно применяется норма о бесхозяйном имуществе, потому что формально по реестру собственника нет. И как только такому фактическому владельцу направляется информация, что если ты право не регистрируешь, то мы сейчас начнем процедура бесхоза, все сразу идут в Росреестр, потому что естественно опасаются того, что будет обращено это имущество в муниципальную собственность. Поэтому здесь, наверное, хотелось бы включить такую рекомендацию регионам и муниципалитетам – активно с этой проблемой работать.

Следующий момент. Мы проанализировали сведения об общем имуществе (45 тысяч сведений) и надо сказать, что нашли всего 1,9 тысяч ошибок, которые нужно исправить, остальные – сверка показала, что у нас в этой части сведения совпадают.

В целом могу сказать, что планируем закончить полностью работу по верификации между ФГИС ЕГРН и ГИС ЖКХ к концу июля следующего года. В принципе у нас не так много осталось.

Пользуясь тем, что мы все-таки на площадке Совета Федерации, предложил бы рассмотреть вопрос по законодательной инициативе.

Наверное, нужны хотя бы минимальные поправки, чтобы Росреестр мог вносить не только сведения в ГИС ЖКХ, но и чтобы обратная возможность тоже была. Потому что, конечно, качество данных сейчас в системе улучшилось, и какие-то технические сведения мы, безусловно, из ГИС ЖКХ можем брать, чтобы опять же не гонять правообладателей в муниципалитеты и так далее. Это всё мы сделаем на уровне простого информационного обмена.

Еще два момента хотелось бы...

В.В. ЯКУШЕВ

Я прошу прощения. На данный момент вы это не делаете?

А.И. БУТОВЕЦКИЙ

На данный момент нет официальной возможности это сделать. То есть мы анализируем, как-то взаимодействуем с правообладателями, так все в ручном режиме. То есть хотелось бы, чтобы это действительно было зафиксировано в законе и автоматизировано все это делать. Мы предложения в этой части представим.

Следующее. Я посмотрел проект решения, там есть информация по размещению дополнительной информации от застройщиков в ГИС ЕИСЖС не в этой системе. Предложил бы также, чтобы застройщики размещали информацию о том, что они передали гражданам по актам приема-передачи — вот те самые квартиры, которые не регистрируются, чтобы мы уже тогда могли с гражданами работать, а не искать у застройщиков, передали они квартиру или нет.

И последнее. Думаю, что развитие ГИС ЖКХ на сегодняшний момент показывает, что она может решать и другие задачи. Говорю о важной задаче — это создание реестра собственников и ведение, которые сегодня возложены на товарищества собственников жилья, на жилищно-строительные кооперативы. Я напомню, Жилищный кодекс возлагает обязанность такую. Но с учетом того, что у нас теперь сведения из ЕГРН

не являются общедоступными, а обязанность по-прежнему сохранилась, наверное, как раз ГИС ЖКХ можно было бы для этих целей использовать, но с соблюдением всех требований по защите персональных данных, что конкретный жилищно-строительный кооператив или товарищество собственников недвижимости может такой реестр сформировать и взять сведения только по тому дому, которым они управляют, но не более того, с возложением жесткой ответственности за распространение персональных данных в нарушение закона.

Вот это, наверное, предложения, которые бы дали реально большой практический эффект как с целью развития ГИС ЖКХ, так и с точки зрения повышения качества управления жилищным комплексом в целом в наших регионах. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Алексей Игоревич. Спасибо за предложения, обязательно учтем.

Кухарук Руслан Николаевич, пожалуйста.

Р.Н. КУХАРУК

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, уважаемые коллеги! Благодарю за возможность сегодня выступить и рассказать об опыте Югры в использовании ГИС ЖКХ, а также поделиться теми предложениями, которые, уверен, сегодня помогут большому количеству людей работать с этим программным продуктом.

Ханты-Мансийский автономный округ – Югра в 2015 году подписал соглашение об опытной эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и успешно ее реализует. Мы уделили приоритетное внимание созданию условий для ее надежной и эффективной работы. Сейчас в системе зарегистрировано порядка 700 поставщиков информации, около

45 тысяч жилых и 16 тысяч многоквартирных домов, более 2,5 миллиона приборов учета и 3 миллиона лицевых счетов (эта цифра постоянно актуализируется, пополняется).

С 2023 года Югра принимала участие в пилотном проекте по внедрению мобильного приложения "Госуслуги.Дом". По информации, итогом третьего квартала текущего года входим в топ-3 регионов по реализации, выполняя план на 115 процентов. Результатом внедрения ГИС ЖКХ стала инвентаризация отрасли на всех уровнях, создание единой площадки взаимодействия органов управления коммунальным хозяйством и потребителей.

Сегодня уже, Владимир Владимирович, и в Вашем вступительном слове, и в докладе Ирека Энваровича прозвучали инициативы, в том числе та информация, которая касается донастройки системы, расширения ее функциональных возможностей. Хотелось бы также несколько позиций от нашего региона представить с учетом именно правоприменительной практики.

Первое – внедрить ключевой аналитический инструмент "Модуль гибко настраиваемой отчетности". Сегодня уже предоставлена возможность наличия порядка трех десятков преднастроенных отчетов, их в рамках работы региональных, муниципальных команд недостаточно. Бывают ситуации, когда мы знаем, что та или иная информация существует в системе, но невозможно ею воспользоваться. Алексей Игоревич отчасти также сказал об этом, о возможности использовать полный функционал всего того, что есть тем лицам, которые получили доступ к той или иной информации с ограничениями, касающимися непосредственно того муниципалитета, уровня взаимодействия, деятельности по каждому направлению. В качестве такого модуля может выступать файловый экспорт для уполномоченных органов всей

информации, размещаемой поставщиками информации в регионах страны.

Второе – предусмотреть в системе для размещения органами местного самоуправления, управляющими организациями документов, подтверждающими готовность многоквартирных домов к отопительному периоду, с целью сокращения масштабного бумажного документооборота. Это та работа, которая ежегодно проводится. Я думаю, что это помогло бы сегодня узаконить и уравнять статус той информации, которая вносится, наравне с тем требованием, которое сегодня существует к данной документации.

В-третьих, исключить дублирование информации о мероприятиях, связанных с осуществлением государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля. Сейчас происходит дублирование информации в ГИС ЖКХ с единым реестром контрольных (надзорных) мероприятий, который ведется в соответствии с Федеральным законом "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации".

И четвертое. Оно уже больше, наверное, небольшое, но связано непосредственно с теми процессами, которые на местах могли бы сегодня существенно актуализировать процесс и сохранить операционные расходы, в том числе временные затраты, связанные с функционированием системы при работе с обращениями граждан.

Если взять Югру, то у нас ежегодно отправляется порядка 80 тысяч обращений с использованием ГИС ЖКХ.

Есть предложение создать возможность назначения нескольких исполнителей по обращению, наложения конкретных резолюций, выставление контроля, рубрикации обращений, подготовки проектов ответов, согласование их с заинтересованными лицами, подписания электронной цифровой подписью.

Это бы позволило нам сегодня сгенерировать всю ту большую работу, которая проводится в других разрозненных системах электронных документооборота, которые... в каждом не то что регионе, в каждом муниципалитете свои особенности, в единый формат по единому направлению. Это позволило бы и отслеживать, и выборки делать по всей стране в рамках того самого вопроса, который касается большого количества людей.

Спасибо большое за возможность поделиться нашим опытом и озвучить предложения по модернизации функциональных возможностей системы ГИС ЖКХ.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Руслан Николаевич, за предложения.

Купызин Василий Викторович, пожалуйста. Генеральный директор публично-правовой компании "Фонд развития территорий".

В.В. КУПЫЗИН

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, Андрей Анатольевич! Спасибо за предоставленную возможность выступить. Как известно, с 2015 года в АИС (в Автоматизированной информационной системе публично-правовой компании "Фонд развития территорий") собиралась информация по управлению жилищным фондом в соответствии с приказом Минстроя № 882.

Соответственно, мы собирали информацию от управляющих компаний о деятельности по многоквартирным домам, которые находились в их управлении. Впоследствии вся эта информация была передана в ГИС ЖКХ.

В настоящее время в соответствии с законом функциями фонда реализуется мониторинг региональных программ и деятельности региональных операторов капитального ремонта. Данная деятельность

осуществляется в соответствии с приказами Минстроя также на базе Автоматизированной информационной системы Фонда развития территорий. Сейчас в АИС ФРТ собираются первичные данные по многоквартирным домам (это 30 атрибутов) и конструктивным элементам (еще порядка 20 атрибутов), а также выполненным и запланированным объемам работ. Также собирается агрегированная по региону информация о реализации региональных программ (это 26 атрибутов ежемесячно в форме, 417 атрибутов ежеквартально в форме). Таким образом, мы собираем данные практически по всему многоквартирному фонду в Российской Федерации.

Если говорить детально, то это информация о количестве и площади домов в региональных программах и краткосрочных планах о начисленных и собранных взносах, о размере задолженности, а также о работе по взысканию, в том числе о работе по замене лифтов.

При этом важно, что сведения, накопленные с 2014 года, верифицировались и проверялись на достаточность данных, на их полноту и достоверность.

На текущий момент в информационной системе фонда заполнено 94 процента данных по конструктивным элементам, а также сведения по остальным элементам более чем на 75 процентов. Эти данные используются Минстроем России для анализа ситуации в регионах, а также для подготовки светофоров к штабу правительенной комиссии по региональному развитию.

На данный момент есть определенные технические ограничения для миграции данных с ГИС ЖКХ, но мы над этим работаем совместно, и все технические вопросы будут урегулированы.

Для реализации функционала ГИС ЖКХ по созданию единой системы учета жилищного фонда, который планируется реализовать с 1 марта 2026 года, фонд в соответствии с протоколом вице-премьера

Марата Шакирзяновича Хуснуллина под руководством Минстроя обеспечил интеграцию накопленных данных, о которых я только что сказал, по всем имеющимся сведениям по многоквартирным домам для обеспечения полноты информации в ГИС ЖКХ.

Мы обеспечили интеграцию. Создана витрина данных, в соответствии с которой наши данные поступают в данные ГИС ЖКХ. Соответственно, мы тоже данные, которые нам необходимы для осуществления мониторинга, получаем из государственной информационной системы.

Вместе с тем эту работу необходимо уже регионам... провести выверку, так как существуют две системы и, чтобы не происходило дублирования, провести выверку, после чего мы, соответственно, внесем изменения по донастройке системы, предложим некоторые изменения в нормативно-правовые акты, чтобы исключить дублирования информации и излишнюю бюрократию, если так можно сказать.

Как только в полной мере система ГИС ЖКХ будет реализована, в том числе технически... для того, чтобы она в полной мере заработала, с 1 марта следующего года Минстроем внесен проект постановления Правительства Российской Федерации, в котором предполагается, что на фонд будет возложена обязанность по анализу информации об объектах государственного учета жилищного фонда, и не реже чем два раза в год направлять данные в Минстрой для выверки наличия расхождений между данными фонда и данными государственной информационной системы ГИС ЖКХ.

Таким образом, нами выполнена на текущий момент полная интеграция данных. И готовы продолжить работу в соответствии с указаниями Минстроя и Правительства Российской Федерации. Доклад закончил.

В.В. ЯКУШЕВ

Хорошо. Спасибо, Василий Викторович.

Далее. Ефимова Ксения Александровна. Генеральная прокуратура Российской Федерации.

К.А. ЕФИМОВА

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Наверное, картина по использованию ГИС ЖКХ будет неполной, если Генеральная прокуратура не представит свою информацию по результатам осуществления надзора в указанной сфере.

По поручению главы государства с 2020 года органами прокуратуры организован системный надзор за исполнением законодательства при развитии и эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Принятые нами меры в значительной степени способствовали доработке ее нормативного функционала и реализации главной задачи по обеспечению прозрачности отрасли жилищно-коммунального хозяйства для простых граждан, а также повышению эффективности государственного и муниципального управления.

Во исполнение актов прокурорского реагирования Минстроем России с прошлого года нормативно определены составы, сроки и периодичность размещения обязательных сведений, в текущем году реализована возможность проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов в онлайн-режиме, для чего завершена ее интеграция с единым порталом государственных и муниципальных услуг.

Проведенные доработки позволили людям лично через свои кабинеты получать уведомления о запланированных общих собраниях и протоколы об их результатах, также получать выписки из реестра лицензий управляющих организаций.

Нужно сказать, что это не только облегчает жизнь жильцам и участие в управлении многоквартирными домами, но и способствует своевременному пресечению преступных посягательств в обозначенной сфере.

За последние два года только в Красноярском и Краснодарском краях, Ивановской области по фактам фальсификации волеизъявления граждан возбуждено более 40 уголовных дел.

Нужно сказать, что прокурорами велась планомерная работа по проверке правовых оснований переноса сроков проведения капитального ремонта в многоквартирных домах. Именно в ходе указанной работы выявлялись факты фальсификации протоколов общих собраний собственников помещений многоквартирных домов, что и послужило основанием для возбуждения и расследования указанных уголовных дел.

Значительно упростилось взаимодействие граждан с коммунальными компаниями через мобильное приложение "Госуслуги.Дом", про которое сегодня мы уже слышали. Действительно им воспользовались более 12 миллионов граждан, которые десятки миллионов раз смогли оплатить жилищно-коммунальные услуги и направили обращения в уполномоченные организации.

В то же время прокурорами продолжают повсеместно выявляться факты неразмещения или неполного внесения в систему обязательных данных. За последние два года в регионах выявлено свыше 30 тысяч нарушений в указанной сфере. По указанным нарушениям внесено свыше 17,7 тысячи актов реагирования. К различным видам ответственности привлечено более 8 тысяч виновных лиц.

К примеру, в Воронежской области по требованию прокурора региональной государственной жилищной инспекцией в системе размещено более 100 ответов на жалобы граждан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства.

В Кабардино-Балкарской Республике по итогам нашего вмешательства актуализирована информация о 180 ранее не учтенных многоквартирных домах.

По инициативе прокуратуры в Забайкальском крае, Архангельской, Астраханской и Белгородской областях органами власти опубликованы ранее отсутствовавшие данные об аварийном жилищном фонде и способе формирования фонда капитального ремонта.

В Республике Северная Осетия – Алания ряд управляющих организаций зарегистрировались в системе, создали личные кабинеты, организовали их наполнение необходимыми сведениями.

На территории Волгоградской области муниципальным предприятием опубликованы сведения об установлении в 75 многоквартирных домах общедомовых и индивидуальных приборов учета тепловой энергии.

Пресечены случаи несвоевременного размещения нормативных актов в сфере ЖКХ, результатов отбора управляющих компаний, их отчетности, данных технического мониторинга.

К примеру, в Кабардино-Балкарской Республике вмешательства потребовало неразмещение управляющей компанией данных о расчетах с собственниками помещений 118 многоквартирных домов; в Забайкальском крае более 500 решений о тарифах на коммунальные услуги; в Кировской и Курганской областях данных местных администраций о способах управления 64 многоквартирными домами и 28 программами в области энергоснабжения.

В Красноярском крае пресечены массовые случаи неразмещения сведений о характеристиках жилых помещений и земельных участков многоквартирных домов.

В ряде регионов устраниены нарушения по требованию прокурора в сфере информационной безопасности и обработки персональных данных.

Нужно сказать, что эта проблема действительно очень актуальна и персональные данные требуют особой защиты.

Так, прокуратура Пермского края от... региональной жилищной политики и министерства жилищного хозяйства региона потребовало устраниить факты беспрепятственного доступа посторонних лиц в служебные помещения, неприменения средств антивирусной защиты на автоматизированных рабочих местах и наличия на них вредоносных программных приложений. Нужно отметить, что в служебном помещении была как раз установлена система ГИС ЖКХ, к которой имелся неограниченный доступ, и имелись факты размещения персональных данных.

Так, например, во Владимирской области по требованию прокурора исключены факты размещения в открытой части ГИС ЖКХ персональных данных граждан.

Работа по данному направлению прокуратурой продолжается, как и исполнение поручения главы государства. Я думаю, что мы готовы к сотрудничеству, и напрямую через Генеральную прокуратуру и прокуратуры субъектов взаимодействуем как с органами власти, так и со всеми организациями, которые привлечены к работе в ГИС ЖКХ и размещают ту или иную информацию в указанной системе.

Спасибо большое.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ксения Александровна.

Слово предоставляется заместителю губернатора Тюменской области Перевалову Павлу Анатольевичу.

П.А. ПЕРЕВАЛОВ

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, уважаемые участники заседания совета! Большое спасибо за возможность выступить.

Тюменская область серьезно вовлечена в работу с системой. На сегодняшний день в системе ГИС ЖКХ зарегистрировано свыше 200 тысяч объектов жилищного фонда. Все органы власти, местного самоуправления зарегистрированы и осуществляют свою деятельность: свыше 300 управляющих компаний, свыше 300 ТСЖ, около 100 ресурсоснабжающих организаций.

Полученный за годы работы опыт позволяет говорить о следующих предложениях.

На сегодняшний день система накапливает гигантские объемы информации. На наш взгляд, необходимо развитие встроенных возможностей для ее глубокого анализа. Существующие в ГИС ЖКХ отчеты пока на данный момент не дают таких возможностей. Очень хотелось бы иметь агрегированные отчеты для регионов, систему предиктивной аналитики, которая, например, могла бы прогнозировать аварийные ситуации на основе данных об износе и данных о ранее проведенных работах. Это было бы очень важным подспорьем в работе в регионе.

Второй момент, на который хотелось обратить внимание, это то, что сейчас поставщики информации ГИС ЖКХ размещают данные, но при этом не имеют встроенных инструментов для самостоятельной проверки и корректности размещаемых данных и их полноты. Это, конечно, повышает риски ошибок. Кажется необходимым внедрить функционал, который позволит поставщикам самостоятельно проверять качество своих данных перед их публикацией.

Следующий момент тоже непосредственно связан с нашей повседневной деятельностью. Дело в том, что сегодня регионы

формируют рейтинги управляющих организаций по собственным методикам. Это не вполне позволяет объективно сравнивать регионы и затрудняет принятие управленческих решений. Кажется, что нужна единая методология рейтинга управляющих организаций на основе ключевых показателей как раз ГИС ЖКХ.

Следующий момент. С 1 марта 2026 года вводится обязанность по размещению информации о состоянии конструктивных элементов и инженерных систем многоквартирных домов, включая результаты обследования, эксплуатационного контроля и мониторинга. Это полезнейшее нововведение. И чтобы этот инструмент заработал в полную силу уже сейчас необходимо создать в ГИС ЖКХ централизованное цифровое хранилище для всей технической документации на многоквартирные дома. Это исключит потерю данных при смене управляющей компании, к примеру, и обеспечит быстрый доступ ко всем данным в ходе ремонта, экспертиз и других действий, связанных с управлением многоквартирными домами.

По электронному голосованию тоже хотелось предложения озвучить. Этот вопрос требует достаточно срочного решения.

Дело в том, что в некоторых случаях система некорректно рассчитывает кворум, не учитывая ни долю в праве собственности, ни необходимость квалифицированного большинства для принятия решения.

Мы уже в регионе столкнулись с судебными разбирательствами в случаях, когда решения, принятые в отсутствии кворума, система посчитали легитимными и приходится оспаривать такие решения в суде.

Еще один момент, на который хотелось бы обратить внимание. Это работа, связанная с внесением детализированных отчетов о проведенных в доме работах – работах по капитальному, текущему ремонту, обслуживанию. Эти данные предполагается сделать общедоступными в

приложении "Госуслуги.Дом". И здесь очень важно направить усилия не только на обеспечение возможности прикрепления документов в нередактируемом виде, но и заполнение структурированных полей, чтобы не было такого парадокса, что вроде бы документ в ГИС ЖКХ есть, он прикреплен, но система его не видит и не может анализировать автоматически содержащиеся в нем сведения. Это было бы очень важным шагом в развитии системы.

Еще раз большое спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Достаточно большой блок предложений. Просьба все их направить к нам для обобщения.

Коллеги, у нас далее обмен мнениями и обсуждение той информации, которую мы услышали. Поэтому, пожалуйста, Альферович Алексей Леонтьевич, начальник Главного управления "Государственная жилищная инспекция Смоленской области".

А.Л. АЛЬФЕРОВИЧ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, уважаемые участники заседания! Хочу поблагодарить совет и Минстрой России за сбор обратной связи, за возможность озвучить свой опыт взаимодействия с системой.

Функционал системы постоянно расширяется, состав информации пополняется, что обеспечивает полноту, прозрачность и доступность этой информации гражданам. Еженедельные совещания в формате ВКС Минстроя России позволяют оперативно реагировать на эти изменения, доводить эту информацию до заинтересованных лиц. Но реальность такова, что высокие темпы цифровизации не всегда успевают за внесением изменений в действующие нормативно-правовые документы в части их касающейся и наоборот.

В своем докладе с учетом регламента обозначу три приоритетных направления, по нашему мнению, для дальнейшего совершенствования ГИС ЖКХ.

Во-первых, полная интеграция с иными информационными системами пока, к сожалению, до конца не реализована. А именно: с Росреестром происходит дублирование данных, отсутствие уведомлений о погашенных кадастровых номерах, ручная отработка проблемных реестров; с ГАР "ФИАС", где ОМС всю информацию вносит вручную; с единым реестром контрольно-надзорных мероприятий, куда заносится дублирующая информация, в обе системы, и также мобильным приложением "Госуслуги.Дом", которое не полностью синхронизировано, что приводит к дополнительному росту обращений граждан.

Отсутствие полной синхронизации систем отнимает значительное количество ресурсов всех поставщиков информации на работу, связанную с отработкой, и проблемы взаимодействия с реестром.

Второе место карты болей занимает внесение данных для описания объектов жилищного фонда, в том числе технических характеристик. Это связано с необходимостью размещения в ГИС ЖКХ с 1 марта 2026 года электронных паспортов жилых и многоквартирных домов. Если с новым фондом все более-менее понятно, то опасения вызывает старым жилой фонд, где еще бумажные технические паспорта зачастую заполнены не в полном объеме, и некоторым поставщикам информации таким, как например ТСЖ, проще заплатить небольшие штрафы, чем размещать большой объем информации в системе, которая к тому же может и отсутствовать.

Также необходимо обратить внимание на необходимость единой системы классификации подхода к определению признаков единства встроения в различных информационных системах. Например, в ГИС

ЖКХ указаны МКД, ИЖС, ГБС, в Росреестре – здание, нежилое, жилой дом, МКД, в ГАР "ФИАС" – здание.

Кроме этого, также необходимо отметить, что у органов регионального жилищного надзора отсутствует возможность проведения контрольно-надзорных мероприятий в отношении органов местного самоуправления и ресурсоснабжающих организаций по размещению информации в ГИС ЖКХ при отсутствии жалоб и обращений.

И в качестве третьего направления мы бы обозначили взаимодействие ГИС ЖКХ с пользователем. Как спектакль начинается с гардероба, так и восприятие системы начинается с интерфейса. В настоящее время руководство по работе в личном кабинете органа государственного жилищного надзора занимает 1245 страниц, руководство по работе системы управляющей организации – 2796 страниц. Да это, конечно, категория пользователей, которая в силу закона обязана владеть соответствующей квалификацией. Но что же касается населения, руководство по работе в личном кабинете гражданина занимает 525 страниц без учета учебников, регламентов и инструкций.

Поэтому, несмотря на то, что сервис постоянно совершенствуется, просим определить этому направлению высокую степень приоритета, стремясь делать интерфейс интуитивно понятным для новых пользователей, привлекая для этого профессиональных тестировщиков и внедряя технологии искусственного интеллекта.

Более подробно проблемные вопросы и предложения мы изложили в письме, направленном в рамках подготовки к данному заседанию совета.

И в заключение своего доклада прошу с осторожностью отнестись к инициативе об установлении административной ответственности для инициаторов общего собрания за неразмещение в ГИС ЖКХ

информации, неразмещение в полном объеме, так как установление указанной ответственности может отпугнуть собственников жилых помещений выступать в качестве инициаторов общих собраний.

Доклад окончен. Благодарю за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Алексей Леонтьевич, достаточно тоже такие проработанные предложения.

Киреев Александр Валерианович, начальник "Государственной жилищной инспекции Омской области". Пожалуйста.

А.В. КИРЕЕВ

(Плохое качество связи. Возможны искажения смысла.)

Добрый день, уважаемые Владимир Владимирович, Андрей Анатольевич, Ирек Энварович, уважаемые участники совещания! Информация, размещаемая в ГИС ЖКХ, в большинстве своем является подспорьем для работы органов государственного жилищного надзора и используется для взаимодействия с ...*(неразборчиво)* управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями.

В.В. ЯКУШЕВ

Александр Валерианович, если можно, чуть-чуть помедленнее и чуть-чуть погромче. Немножко звук едет, поэтому не очень хорошо Вас слышно.

А.В. КИРЕЕВ

Принято. Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ, как правило, осуществляется в связи с рассмотрением обращений граждан. По фактам выявления нарушений, допущенных при размещении информации в ГИС ЖКХ, в основном мы ограничиваемся выдачей предостережений.

(Неразборчиво)... в периоде 2025 года нами было возбуждено 24 уголовных дела, по административным правонарушениям это связано с раскрытием информации.

Если говорить в общих чертах, то ГИС ЖКХ удобная и доступная система, которая позволяет получить большой объем информации об управлении МКД, как говорится, не выходя из дома. Между тем в функционировании системы имеется большое количество вопросов, которые нами были изложены в письме, направлены в адрес Андрея Анатольевича 25 сентября 2025 года, излагались как проблемы, так и возможные предложения по их решению.

Сегодня я хочу акцентировать внимание на части из них. Фундаментальным вопросом функционирования ГИС ЖКХ, как предыдущие коллеги тоже отметили, является отсутствие интеграции в ГИС ЖКХ системы Росреестра – информация, которая должна автоматически поступать в ГИС ЖКХ.

Для исключения излишнего внесения информации, что называется, руками, представляется необходимой интеграция информации о кадастровых номерах домов, помещений и комнат в них, площадях домов и помещений в них, удаление некорректно созданных помещений, статусов домов, типов домов и так далее из Росреестра в ...*(неразборчиво)* и ГИС ЖКХ самостоятельно. Это исключило бы постоянную отработку сотрудниками органов местного самоуправления и организаций, осуществляющих управление МКД, реестров с замечаниями.

Также для возможности автоматического формирования в ГИС ЖКХ реестра собственников из информации ...*(неразборчиво)* и предоставление ее инициатору собрания в личном кабинете при размещении им сообщения о проведении собрания.

Кроме того, существует ряд вопросов о функционировании ГИС ЖКХ, которые не связаны с иными системами и могут быть размещены путем изменения или доработки функционала ГИС ЖКХ.

Первое из предложений: при подготовке к осенне-зимнему периоду предлагаю формировать пакет документов в ГИС ЖКХ и подписывать акты готовности многоквартирных домов электронной цифровой подписью, а не работать с бумажными документами, затрачивая время на их перевозку по различным учреждениям, (*неразборчиво*) которых входят в состав комиссии по приемке.

Следующее. Обеспечить возможность формирования протокола общего собрания, проведенного онлайн, в виде электронного документа, уже написанного в виде, как это было предусмотрено приказом Минстроя РФ № 266.

Следующее. Исключить возможность аннулирования собраний, проводимых посредством системы голосования в период голосования без сохранения истории его проведения, а также исключить возможность удаления ранее размещенных документов о проведенных собраниях из ГИС ЖКХ без сохранения истории.

Также исключить необходимость указания в реестре членов товариществ и кооперативов в ГИС ЖКХ СНИЛС каждого члена, так как это противоречит положению Жилищного кодекса, регламентирующему требования, предъявляемые к таким реестрам.

Обеспечить возможность отслеживания администратором собрания промежуточных итогов онлайн-голосования, чтобы активизировать собственников на участие в собраниях.

Обеспечить возможность инициирования общих собраний собственников в ГИС ЖКХ у органов местного самоуправления в случае, если помещение, находящееся в МКД, является его собственностью, а также при решении вопросов о комплексном развитии территории.

На сегодняшний день остро строит вопрос о доработке подсистемы голосования в ГИС ЖКХ с 25 августа 2025 года, которая повлекла невозможность размещения результатов голосования организациями, осуществляющими управление МКД, в отсутствии ранее размещенного сообщения о проведении собрания в ГИС ЖКХ.

По имеющейся у нас информации, Минстрой нас поддержал в этом вопросе, и оператор сейчас предпринимает определенные шаги по восстановлению возможности размещения этих документов.

Из обращений, поступающих в ГЖИ Омской области, выявлены случаи некорректной работы мобильного приложения "Госуслуги.Дом". Например, в мобильном приложении собственникам предлагаются организации для поверки индивидуальных приборов учета, в компетенцию которых не входит ввод их в эксплуатацию, что влечет необходимость приглашения в разное время разных специалистов, так как не все собственники осведомлены о том, что кроме поверки индивидуальных приборов учета необходимо еще и составить акт по вводу их в эксплуатацию.

Кроме того, участились случаи затягивания сроков зачисления платежей поставщикам услуг, оплаченных через мобильное приложение "Госуслуги.Дом", которые порой достигают нескольких месяцев. Это влечет некорректное размещение информации в платежных документах относительно указания задолженности, а также необоснованное начисление пени.

Нам представляется, что устранение вопросов функционирования ГИС ЖКХ повысит привлекательность данной системы и мобильного приложения, сократит время внесения информации поставщиками и повысит качество размещаемой в ней информации.

Доклад закончил. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Слово предоставляется Кондаковой Наталье Александровне, исполняющей обязанности начальника Службы государственной жилищной инспекции Ивановской области. Пожалуйста.

Н.А. КОНДАКОВА

Добрый день, уважаемый Владимир Владимирович! Добрый день, Ирек Энварович! Мои коллеги подробно рассказали обо всех проблемах, которые службу в том числе тоже интересуют. Наверное, не буду повторяться, не тратить время. В целом мы в письме от 13 октября наши пояснения очень подробно рассказали. Поэтому я думаю, что повторяться не буду.

В.В. ЯКУШЕВ

Вопросы, которые Вы планировали озвучить, прозвучали в выступлениях Ваших коллег. Так?

Н.А. КОНДАКОВА

Да.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно.

Коллеги, у нас все выступающие, кто планировался, свои выступления закончили. Поэтому, пожалуйста, у кого какие-то дополнения, предложения. Желающие выступить? Может быть, у кого-то что-то есть сказать, что не прозвучало. Пожалуйста.

А.В. МАКРУШИН

Добрый вечер, уважаемый Владимир Владимирович, Ирек Энварович!

Алексей Макрушин, замдиректора Российского экологического оператора.

Мы являемся операторами государственной информационной системы учета твердых коммунальных отходов и у нас по постановлению

правительства № 913 от 20 мая 2022 года предусмотрена интеграция с ГИС ЖКХ. Мы ведем переписку с оператором ГИС ЖКХ и с Минстроем, но пока интеграцию не осуществили. И попросили бы Минстрой взять на контроль этот вопрос, чтобы мы информационные системы все-таки интегрировали, потому что большой объем информации пересекается. Это информация по контейнерным площадкам, по источникам образования отходов, договорам и так далее.

И также мы предложили бы внести изменения в приказы, которые определяют состав информации, которая поставляется в информационные системы, с тем чтобы убрать дублирующий ввод данных и получать информацию в режиме интеграции. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

А.В. МАКРУШИН

Официально предложения мы направили.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Коллеги, еще желающие выступить? Все? Желающих нет.

Ирек Энварович, что-то скажите?

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Действительно, с рядом озвученных вопросов мы, естественно, знакомы, не только знакомы, но и продолжаем работу, в том числе по последнему вопросу, по интеграции систем совместно с Минцифры. Я попросил бы даже Минцифры прокомментировать те интеграции, которые мы совместно отрабатываем.

В.В. ЯКУШЕВ

Минцифры нет, у них совещание.

С МЕСТА

(Микрофон отключен.)

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Цифровое совещание. Но здесь и оператор все услышал по всем предложениям, вопросам. Поэтому давайте мы подработаем и проект решения тоже более конкретно, может быть, что-то уточним, Владимир Владимирович, по ряду моментов.

Понимаем, что интегрировать все системы надо, дублирование есть. И те меры, которые предпринимаются, в конечном счете...

Поддерживаем предложения Росреестра. Тоже надо законодательно подтвердить все эти возможности и отработать в этой части по расширению формата ГИС ЖКХ, для того чтобы все стало гораздо проще и эффективней. Поэтому, Владимир Владимирович, будем работать вместе и с депутатами, с сенаторами, и с регионами в этой части. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Коллеги, давайте тогда по итогам нашего обсуждения подведем коротко итоги.

Какой вывод напрашивается? Система развивается. Объем данных растет. Количество контрагентов, кто хотел бы получать данные из системы и в том числе загружать туда данные своей системы, тоже увеличивается. Это говорит о том, что действительно в данной системе есть потребность. И те, кто заявляются на совместную работу с этой системой, видят сегодня в этом достаточно серьезный эффект. Так, Алексей Игоревич?

При этом мы все-таки говорим о том, что система имеет большие данные. И, конечно, когда сегодня одновременно решается столько задач, конечно, сказать о том, что очень быстро всё в моменте можно решить, наверное, нет. Поэтому технически задачи, которые стоят

сегодня перед разработчиками... постоянно в этом направлении трудятся и совершенствуются.

То, что касается потребностей, с точки зрения законодательного закрепления, мы, конечно, готовы оперативно на это всё отреагировать.

Решение, которое сегодня представлено на рассмотрение совета... Практически все вопросы, которые прозвучали, в этом решении отражены. Я достаточно предметно его посмотрел. Мы как всегда традиционно по итогам рассмотрения этот документ... еще неделю берем на то, чтобы его доработать. И уже в окончательном варианте представить его на подписание. Поэтому еще раз прошу, к этому документу обратиться, отреагировать на все те замечания, которые есть, для того чтобы мы всё, что сегодня прозвучало, все эти предложения взяли в работу.

В целом, еще раз хочу сказать, видно, что система развивается. Да, есть замечания. Но при этом (Руслан Николаевич, так, да?) иного пути нет, потому что в рамках данной системы все большее и большее количество данных, касающихся нашей системы жилищно-коммунального хозяйства, непосредственно можно взять только из этой системы.

И конечно, то, что прозвучало, особенно те предложения по подготовке жилищного фонда к зиме, где у нас достаточно большой бумажный документооборот... Двигаемся... Говорим всё о цифровизации всех наших процессов. Конечно, эту историю надо максимально активно заканчивать, чтобы эти процессы у нас тоже были в цифровом варианте.

Поэтому, коллеги, продолжаем работать. Продолжаем контроль за работой системы ГИС ЖКХ, потому что система действительно большая и финансирование там приличное выделялось и выделяется. Но видим, что это всё не зря. Запрос на данную систему есть, на корректность работы системы есть. Поэтому и министерство, и все контрагенты, кто

сегодня заинтересован, пожалуйста, продолжайте всю эту работу. Все, что касается нормативного закрепления, комитету надо взять в работу. Если необходимо внести какие-то поправки, я так понимаю, что у Алексея Игоревича они даже уже сформулированы, давайте отработаем. Мы готовы даже сделать это, с сенаторами внести в более таком быстром режиме, для того чтобы оперативно внести необходимые изменения. Так, коллеги?

Всем большое спасибо за участие в работе. Всего доброго.



СФ

СОВЕТ
ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

*Совет по вопросам жилищного
строительства и содействия
развитию жилищно-коммунального
комплекса при Совете Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации*

МАТЕРИАЛЫ к заседанию на тему

**"Функционирование
государственной
информационной системы
жилищно-коммунального
хозяйства как инструмента
управления жилищной
сферой"**

МОСКВА •
2025 год

**АППАРАТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПРАВОВОЕ УПРАВЛЕНИЕ**

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

Тел. 692-69-74

**К вопросу о функционировании
государственной информационной системы
жилищно-коммунального хозяйства как
инструмента управления жилищной сферой**

Отношения, возникающие при создании, эксплуатации и модернизации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее также – ГИС ЖКХ), в том числе сборе, обработке информации для ее включения в данную информационную систему, хранении такой информации, обеспечении доступа к ней, ее предоставлении, размещении и распространении, регулируются Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" (далее – Федеральный закон № 209-ФЗ).

Правовой основой создания, эксплуатации и модернизации ГИС ЖКХ являются Федеральный закон № 209-ФЗ, Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации", Жилищный кодекс Российской Федерации, другие федеральные законы, регулирующие указанные выше отношения.

Согласно статье 2 Федерального закона № 209-ФЗ ГИС ЖКХ – это единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом

в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Субъектами, размещающими информацию в ГИС ЖКХ (далее – поставщики информации), являются органы государственной власти и местного самоуправления, юридические лица и индивидуальные предприниматели, а также иные лица, которые обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ.

Пользователями информации являются органы государственной власти и местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, советы многоквартирных домов, использующие информацию, размещенную в ГИС ЖКХ.

Оператор ГИС ЖКХ – юридическое лицо, выполняющее работы по созданию, эксплуатации и модернизации системы. Оператор ГИС ЖКХ определяется Правительством Российской Федерации. Согласно распоряжению Правительства Российской Федерации от 20 января 2022 года № 34-р оператором ГИС ЖКХ является Акционерное Общество "Оператор информационной системы".

Согласно статье 5 Федерального закона № 209-ФЗ ГИС ЖКХ должна обеспечивать возможность: сбора, хранения, обработки и анализа информации; доступа к информации, содержащейся в ГИС ЖКХ, предоставления такой информации в электронной форме; взаимодействия иных информационных систем с ГИС ЖКХ посредством использования единых форматов; получения и использования достоверной и актуальной информации; осуществления контроля достоверности, полноты и своевременности размещения информации в ГИС ЖКХ; взаимодействия

оператора ГИС ЖКХ, поставщиков информации и пользователей информации; модернизации ГИС ЖКХ.

В статье 6 Федерального закона № 209-ФЗ содержится открытый перечень информации, размещаемой в ГИС ЖКХ. При этом информация свободного доступа в ГИС ЖКХ обозначена довольно широким перечнем категорий (в настоящее время 42, а с 1 марта 2026 года дополняется еще 3 категориями¹), а в отношении информации и документов, составляющих государственную тайну, дополнительно установлен запрет на их размещение в ГИС ЖКХ.

Государственным заказчиком, ответственным за координацию работ по созданию, эксплуатации и модернизации ГИС ЖКХ, является федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства (далее – Минстрой России).

Минстрой России устанавливает:

- 1) функциональные требования к ГИС ЖКХ (утверждены приказом Минстроя России от 13 сентября 2023 года № 661/пр);
- 2) порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации, обязательное размещение которой предусмотрено настоящим Федеральным законом, в ГИС ЖКХ.

Приказом Минстроя России от 7 февраля 2024 года № 79/пр установлены состав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом № 209-ФЗ, а приказом Минстроя

¹ Информация о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, полученная в соответствии с пунктами 2 и 3 части 6, частью 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации; информация о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, об изменении состава и состояния таких многоквартирных домов в период их эксплуатации; информация об исполнительных производствах, возбужденных на основании исполнительных документов, содержащих требования о взыскании задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

России от 13 сентября 2023 года № 660/пр утверждены порядок, состав, способы, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации из Единого государственного реестра недвижимости об объектах государственного учета жилищного фонда (включая их технические характеристики и состояние) и об объектах водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома.

Состав, порядок, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации о предоставлении субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем коммунальной инфраструктуры, а также о выполнении условий предоставления такой финансовой поддержки утверждены совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 2 марта 2016 года № 77/120/пр.

Состав, порядок, способы, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан утверждены совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 28 января 2016 года № 18/34/пр.

Согласно пунктам 13 и 16 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года № 688/577/пр последние три документа утрачивают силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении состава, порядка, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о предоставлении субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда, модернизацию систем

коммунальной инфраструктуры, а также о выполнении условий предоставления такой финансовой поддержки, приказа Минстроя России об установлении состава, порядка, способов, сроков и периодичности размещения в ГИС ЖКХ информации о количестве зарегистрированных в жилых помещениях по месту пребывания и по месту жительства граждан;

3) формы и форматы электронных документов, размещаемых в ГИС ЖКХ, в том числе формы электронных документов, содержащих информацию об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние, и электронного документа, содержащего информацию об объектах водоотведения, водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома (формы электронного паспорта многоквартирного дома, жилого дома, электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур), а также состав информации, размещаемой в ГИС ЖКХ в соответствии с такими формами.

В настоящее время форма электронного паспорта многоквартирного дома, форма электронного паспорта жилого дома, форма электронного документа о состоянии объектов коммунальной и инженерной инфраструктур утверждена совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 17 февраля 2016 года № 53/82/пр, а форматы электронных документов, размещаемых в ГИС ЖКХ, – совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 23 марта 2015 года № 88/203/пр.

Согласно пункту 14 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года № 688/577/пр указанные документы утрачивают силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении формы размещаемых в ГИС ЖКХ электронных документов, содержащих информацию об объектах государственного учета

жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние, и электронного документа, содержащего информацию об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, и приказа Минстроя России об установлении форматов электронных документов, размещаемых в ГИС ЖКХ, соответственно;

4) порядок предоставления информации об объекте государственного учета жилищного фонда, содержащейся в электронном паспорте многоквартирного дома или электронном паспорте жилого дома, в том числе порядок и способы направления запросов о предоставлении такой информации, форму и формат предоставления такой информации по запросам пользователей такой информации в ГИС ЖКХ (указанное положение вступает в силу с 1 марта 2026 года);

5) порядок хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в ГИС ЖКХ.

Приказом Минстроя России от 28 апреля 2025 года № 258/пр установлен порядок хранения, обработки и предоставления информации, содержащейся в ГИС ЖКХ;

6) перечень справочников и классификаторов, размещаемых в ГИС ЖКХ, и порядок их использования участниками информационного взаимодействия при размещении информации в ГИС ЖКХ.

В настоящее время действует перечень справочников и классификаторов, размещаемых в ГИС ЖКХ, и порядок их использования участниками информационного взаимодействия при размещении информации в ГИС ЖКХ, утвержденные совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 9 октября 2015 года № 393/731/пр "О справочниках и классификаторах, размещаемых в государственной информационной

системе жилищно-коммунального хозяйства". Однако в силу пункта 10 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года № 688/577/пр этот документ утрачивает силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении перечня справочников и классификаторов, размещаемых в ГИС ЖКХ, и порядка их использования участниками информационного взаимодействия при размещении информации в ГИС ЖКХ;

7) порядок ведения в ГИС ЖКХ реестров, в том числе реестров жилых помещений и нежилых помещений в многоквартирных домах, многоквартирных домов, жилых домов, объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, поставщиков информации, реестров специальных счетов, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта.

Порядок и способы размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступа к ней и к информации, размещенной в ней, утвержден совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 28 декабря 2015 года № 589/944/пр, однако в силу пункта 12 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года № 688/577/пр утрачивает силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении порядка и способов размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступа к ней и информации, размещенной в ней, а также порядка обмена информацией с ГИС ЖКХ;

8) порядок доступа к ГИС ЖКХ и к информации, размещенной в ней, а также сроки регистрации в ГИС ЖКХ поставщиков информации и пользователей информации.

Порядок и способы размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступ к ней и к информации, размещенной в ней утвержден совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 28 декабря 2015 года № 589/944/пр, однако в силу пункта 12 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года

№ 688/577/пр утрачивает силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении порядка и способов размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступа к ГИС ЖКХ и информации, размещенной в ней, а также порядка обмена информацией с ГИС ЖКХ;

9) требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования ГИС ЖКХ, в том числе требования к ее архитектуре.

Приказом Минстроя России от 18 сентября 2023 года № 669/пр утверждены требования к технологическим, программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения пользования ГИС ЖКХ, в том числе требований к ее архитектуре;

10) порядок обмена банком, иной кредитной организацией, организацией федеральной почтовой связи, органом, осуществляющим открытие и ведение лицевых счетов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, в том числе производящими расчеты в электронной форме, а также иным органом или иной организацией, через которые производится внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, информацией с ГИС ЖКХ.

Порядок и способы размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступа к ней и к информации, размещенной в ней утвержден совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 28 декабря 2015 года № 589/944/пр, однако в соответствии с пунктом 12 совместного приказа Минцифры России и Минстроя России от 10 августа 2023 года № 688/577/пр утрачивает силу со дня вступления в силу приказа Минстроя России об установлении порядка и способов размещения информации, ведения реестров в ГИС ЖКХ, доступа к ней и информации, размещенной в ней, а также порядка обмена информацией с ГИС ЖКХ;

11) порядок взаимодействия ГИС ЖКХ с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие

информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, порядок взаимодействия иных информационных систем с ГИС ЖКХ, а также единые форматы для информационного взаимодействия иных информационных систем с ГИС ЖКХ.

Приказом Минстроя России от 28 апреля 2025 года № 259/пр установлен порядок взаимодействия ГИС ЖКХ с инфраструктурой, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме, с иными информационными системами, а также единых форматов для информационного взаимодействия иных информационных систем с ГИС ЖКХ;

12) адрес официального сайта ГИС ЖКХ в сети "Интернет" – www.dom.gosuslugi.ru.

Оператор ГИС ЖКХ обязан обеспечивать ее соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, бесперебойное функционирование, возможность интеграции и взаимодействия с иными информационными системами и несет административную ответственность за несоответствие ГИС ЖКХ установленным требованиям. Взаимодействие информационных систем поставщиков информации и пользователей информации с ГИС ЖКХ осуществляется с использованием единых форматов. Создание, эксплуатация и модернизация ГИС ЖКХ осуществляются за счет собственных средств оператора ГИС ЖКХ. В целях определения порядка эксплуатации и модернизации ГИС ЖКХ, а также установления взаимных обязательств по выполнению установленных законодательством требований оператор ГИС ЖКХ заключает с Минстроем России соглашение об особенностях взаимодействия при эксплуатации и модернизации ГИС ЖКХ.

В статье 7 Федерального закона № 209-ФЗ определяется, какую информацию размещают в ГИС ЖКХ:

- федеральные органы (в частности, Казначейство России, Росреестр и его территориальные органы, ФАС России и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области государственного регулирования тарифов, ФНС России, Фонд пенсионного и социального страхования Российской Федерации и его территориальные органы, Минюст России и другие);

- публично-правовая компания "Фонд развития территории";
- орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора;
- органы государственной власти субъектов Российской Федерации в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности;
- органы местного самоуправления и органы местного самоуправления, уполномоченные на осуществление муниципального жилищного контроля;
- лица, осуществляющие деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию или выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирных домах, по предоставлению коммунальных услуг;
- специализированные некоммерческие организации, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и на счетах которых формируется фонд капитального ремонта в отношении многоквартирных домов;
- органы или организации, уполномоченные на осуществление государственного учета жилищного фонда;

С 1 марта 2026 года в ГИС ЖКХ информацию будут вносить также:

- застройщик, обеспечивающий строительство многоквартирного дома, малоэтажного жилого комплекса, после выдачи ему разрешения на ввод объекта (объектов) капитального строительства в эксплуатацию, а также подрядчик после подписания документа, подтверждающего приемку

заказчиком жилого дома, построенного в соответствии с договором строительного подряда, денежные средства в счет уплаты цены которого размещаются на счетах эскроу (размещает в ГИС ЖКХ электронный паспорт многоквартирного дома, электронный паспорт жилого дома);

- лицо, являющееся собственником всех помещений в многоквартирном доме, и лицо, уполномоченное в установленном жилищным законодательством порядке представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление многоквартирным домом (размещают в ГИС ЖКХ информацию об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние; о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов; а также о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, об изменении состава и состояния таких многоквартирных домов в период их эксплуатации);

- ФССП России и ее территориальные органы (на основании полученных из ГИС ЖКХ запросов оператора ГИС ЖКХ и органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления или уполномоченных этими лицами учреждений размещают в ГИС ЖКХ информацию об исполнительных производствах, возбужденных на основании исполнительных документов, содержащих требования о взыскании задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг);

- оператор единой информационной системы жилищного строительства (Акционерное Общество "ДОМ.РФ") (размещает в ГИС ЖКХ информацию об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические

характеристики и состояние, содержащуюся в разрешении на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, дома блокированной застройки и размещенную в единой информационной системе жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Предусматривается, что органы государственной власти и органы местного самоуправления обеспечивают взаимодействие государственных и муниципальных информационных систем, содержащих информацию, подлежащую обязательному размещению в ГИС ЖКХ, с самой ГИС ЖКХ.

Банки, иные кредитные организации, организации федеральной почтовой связи, органы, осуществляющие открытие и ведение лицевых счетов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, в том числе производящие расчеты в электронной форме, а также иные органы или организации, через которые производится внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе в электронной форме, имеют бесплатный доступ к информации, содержащейся в ГИС ЖКХ и необходимой для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и обязаны незамедлительно размещать в системе информацию о внесении такой платы.

В Федеральном законе № 209-ФЗ предусматривается также, что в случае, если информация, которая должна размещаться в ГИС ЖКХ, содержится в иных государственных или муниципальных информационных системах и включается в иные государственные или муниципальные информационные системы в обязательном порядке, такая информация подлежит размещению в ГИС ЖКХ в автоматизированном режиме из иных государственных или муниципальных информационных систем операторами таких государственных или муниципальных информационных систем (статья 10).

Обращаем внимание, что до 1 января 2028 года к органам государственной власти новых субъектов Российской Федерации, в том числе органам государственного жилищного надзора, органам местного самоуправления, в том числе уполномоченным на осуществление

муниципального жилищного контроля, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, осуществляющим деятельность по управлению многоквартирными домами, лицам, осуществляющим поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, осуществляющим деятельность по предоставлению коммунальных услуг, специализированным некоммерческим организациям, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, органам или организациям, уполномоченным на осуществление государственного учета жилищного фонда, банкам, иным кредитным организациям, организациям федеральной почтовой связи, органам, осуществляющим открытие и ведение лицевых счетов в соответствии с бюджетным законодательством Российской Федерации, в том числе производящим расчеты в электронной форме, а также иным органам или организациям, через которые производится внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги, не предъявляются требования к соблюдению порядка размещения информации в ГИС ЖКХ в соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ (постановление Правительства Российской Федерации от 7 марта 2023 года № 360 в редакции от 15 февраля 2025 года № 167).

Правовое управление Аппарата Совета Федерации

Исполнители:
отдел гражданского права: Я.Н.Клеменцева;
отдел конституционного и международного права: Е.Б.Колсанова.

Информационно-аналитический материал на тему «Функционирование государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства как инструмента управления жилищной сферой»

1. Согласно статье 2 Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее – Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ), **государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ)** – единая федеральная централизованная информационная система, функционирующая на основе программных, технических средств и информационных технологий, обеспечивающих сбор, обработку, хранение, предоставление, размещение и использование информации о жилищном фонде, стоимости и перечне услуг по управлению общим имуществом в многоквартирных домах, работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставлении коммунальных услуг и поставках ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, задолженности по указанной плате, об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур, а также иной информации, связанной с жилищно-коммунальным хозяйством.

Участники информационного взаимодействия: оператор системы, поставщики информации и пользователи информации.

Оператор системы – юридическое лицо, выполняющее работы по созданию, эксплуатации и модернизации системы. С 1 апреля 2022 года оператором является АО «Оператор информационной системы»¹ (ранее – АО «Почта России»)².

Поставщики информации или субъекты, размещающие информацию в системе: органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, иные лица, которые обязаны в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации размещать информацию в системе.

Пользователи информации: органы государственной власти, органы местного самоуправления, юридические лица, индивидуальные предприниматели, физические лица, советы многоквартирных домов, использующие информацию, размещенную в системе.

Согласно Федеральному закону от 24 июня 2025 года № 177-ФЗ³, **с 1 марта 2026 года** в ГИС ЖКХ должна размещаться информация о совершённых операциях по списанию денежных средств со специального счёта, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта и зачислению денежных средств на такой счёт, а также об остатке денежных средств на счетах, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта; информация об исполнительных производствах, возбуждённых на основании исполнительных документов, содержащих требования о взыскании

¹ Совместное предприятие АО «Почта России» и ПАО «Интер РАО ЕЭС» // «Новым оператором ГИС ЖКХ стало совместное предприятие «Почты России» и «Интер РАО» // ТАСС, 3 февраля 2022 года.

² «С 1 апреля у ГИС ЖКХ официально сменится оператор: АО «Почта России» передаст эти полномочия новой компании – АО «Оператор информационной системы» // Сайт Фонда капитального ремонта Тульской области, 15 февраля 2022 года.

³ Федеральный закон от 24 июня 2025 года №177-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг. Кроме того, предусмотрена обязанность оператора единой информационной системы жилищного строительства размещать в системе информацию об объектах государственного учёта жилищного фонда, содержащуюся в разрешении на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, дома блокированной застройки и размещенную в единой информационной системе жилищного строительства⁴.

Согласно Федеральному закону от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ⁵, с 1 марта 2026 года также установлено требование о размещении в ГИС ЖКХ информации о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов, государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов⁶.

Размещение указанной информации возложено на органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, лиц, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по предоставлению коммунальных услуг, застройщика, обеспечивающего строительство многоквартирного дома, малоэтажного жилого комплекса, лицо, являющееся собственником всех помещений в многоквартирном доме.

Федеральным законом на федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного кадастрового учёта, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости, его территориальные органы возложена обязанность по размещению в ГИС ЖКХ информации из Единого государственного реестра недвижимости об объектах государственного учёта жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние; а также информации об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг.

Порядок предоставления информации об объекте государственного учёта жилищного фонда будет определяться федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

2. По информации с официального сайта ГИС ЖКХ, по состоянию на 21 октября 2025 года, всего по стране (без учёта информации по историческим регионам) насчитывается 106 619 организаций, органов – потенциальных пользователей системы, из которых фактически зарегистрированы 102 911 или 96,5%. Среди них: организации, осуществляющие управление многоквартирными домами; ресурсоснабжающие организации; органы государственной власти субъектов Российской Федерации; органы местного самоуправления; региональные операторы капитального

⁴ Выдержки из заключения Правового управления Аппарата Совета Федерации по Федеральному закону «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», принятому Государственной Думой 17 июня 2025 года.

⁵ Федеральный закон от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

⁶ Информация о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, об изменении состава и состояния таких многоквартирных домов в период их эксплуатации предоставляется в соответствии с пунктами 2 и 3 части 6, частью 8 статьи 167 Жилищного кодекса Российской Федерации.

ремонта; региональные операторы по обращению с твёрдыми коммунальными отходами. Соответственно приводится следующая «тепловая карта»⁷.

Отношение количества фактически зарегистрированных организаций, органов в ГИС ЖКХ к их общему количеству в субъекте Российской Федерации⁸



Также ведётся статистика по количеству активных лицевых счетов (с которыми создаются платёжные документы) по помещениям в домах. Предполагаемое (плановое) их значение по всей стране 316 576 494 счетов, фактическое 272 101 884 счетов или 85,9%. Соответственно приводится следующая «тепловая карта»⁹.

Отношение количества активных лицевых счетов в ГИС ЖКХ к их общему предполагаемому (плановому) количеству в субъекте Российской Федерации¹⁰



⁷ «Размещение информации в субъектах Российской Федерации» // Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства. 21 октября 2025 года.

⁸ Там же.

⁹ Там же.

¹⁰ Там же.

3. Комитет Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера 29 мая 2025 года провёл совещание на тему «Актуальные проблемы проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах с использованием информационных систем».

В ходе мероприятия отмечено, что федеральный ресурс ГИС ЖКХ используют большинство регионов. Хороший рост использования этой системы показывает **Ставрополье, Воронежская область**. Отдельно отмечена **Ленинградская область**, где наблюдается серьёзная динамика: с 7 онлайн-собраний в 2021 году до фактически 3,5 тыс. онлайн-собраний в 2024 году. Специалисты отмечают необходимость сделать ГИС ЖКХ рабочей, понятной и где-то даже любимой для наших граждан, потому что при проведении собраний собственников решаются актуальные вопросы благоустройства и проведения капремонтов. Эксперты также обращают внимание на такой негативный фактор при проведении онлайн-собраний как трудности с набором нужного количества голосов, чем пользуются недобросовестные участники рынка. Была обозначена идея предусмотреть только одну форму проведения общего собрания собственников исключительно посредством заочного голосования в ГИС ЖКХ, что, в свою очередь, должно максимально предотвратить фальсификацию протоколов общих собраний и решений собственников, а также освободить органы государственного жилищного надзора от обязанности по хранению протоколов общих собраний. По другому мнению, необходимо дать работать устоявшимся региональным системам совместно с ГИС ЖКХ.

Пользователи системы обратили внимание, что в начале октября 2025 года, после обновления ГИС ЖКХ, в системе появились дополнительные поля, которые теперь должны быть заполнены: табличные записи «Время начала приёма решений» и «Время окончания приёма решений». Если эти поля не будут заполнены, то в протоколах ГИС ЖКХ автоматически установится значение «00:00». Тем не менее, эти данные обязательны для сообщений о проведении ОСС. Если информация не будет введена, система не даст закончить процесс сохранения уведомлений, хотя такие сообщения должны быть подготовлены не менее чем за десять дней до старта голосования¹¹.

4. Экспертное мнение.

С 2016 года у управляющих организаций появилась обязанность регистрации в системе. С тех пор ГИС ЖКХ постоянно развивается и обновляется. Система стала понятна и доступна для размещения информации в полном объёме примерно в 2019 году – на тот момент её функционал соответствовал требованиям нормативно-правовых актов. При этом обоснованно от возможностей системы менялись требования к размещению данных в ней.

До сентября 2024 года основным документом, содержащим такие требования, был приказ № 74/114/пр¹². Глобальные корректировки в нём произошли в октябре 2018 года, когда документ дополнили, расширили¹³ в части обязанностей управляющих организаций

¹¹ «Проблемы с обновлением: ГИС ЖКХ на грани сбоев» // Сайт «Лента новостей Камчатки», 3 октября 2025 года.

¹² Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

¹³ Приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 16 октября 2017 года № 550/1434/пр «О внесении изменений в приказ Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 29 февраля 2016 года № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения

(УО), товариществ собственников жилья (ТСЖ) и кооперативов. После этого появилась проблема – в приказе под звёздочкой содержались положения, которыми оговаривалось, что в договор управления вносятся только виды коммунальных услуг, по которым УО или ТСЖ являются исполнителями. В октябре 2018 года примечание убрали. Последствия этого проявились в 2021 году в ходе всероссийской проверки, и потом, при продлении лицензий УО. Органы надзора требовали, чтобы компании разместили данные по коммунальным услугам даже без статуса исполнителя.

В новом приказе Минстроя России от 7 февраля 2024 года № 79/пр¹⁴ (далее – приказ № 79/пр) данного примечания также нет. Позднее в ГИС ЖКХ появился функционал по размещению актов выполненных работ, «пропустить» его нельзя, несмотря на отсутствие в приказе № 79/пр требования по их заполнению. Также эксперты обращают внимание на то, что, согласно приказу № 79/пр, необходимо размещать и загружать только файл по акту выполненных работ за период, за который он был составлен. Но в настоящее время сохранить данные получается только при условии, если один и тот же акт размещён по каждому виду работ. То есть один и тот же годовой акт необходимо вносить в систему, например, до 200 раз¹⁵.

5. Совершенствование нормативно-правового регулирования.

5.1. Во исполнение подпункта «а» пункта 1, пункта 2 поручения Президента Российской Федерации от 2 июня 2020 года № Пр-908¹⁶, а также в связи с вступлением в силу с 1 марта 2026 года Федерального закона от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ Министром России 23 сентября 2025 года опубликован для обсуждения на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов **проект постановления Правительства Российской Федерации «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»**¹⁷. Согласно соответствующей пояснительной записке, проектом постановления определяется порядок размещения электронных паспортов многоквартирных и жилых домов в ГИС ЖКХ, а также порядок информационного взаимодействия и сроки представления информации в целях формирования электронных паспортов. Проект постановления закрепляет основные параметры валидации и верификации данных, размещаемых в электронных паспортах в ГИС ЖКХ. Устанавливаются общие требования к технической инвентаризации, технической паспортизации и архивному хранению технической документации, осуществляемым в соответствии с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации. Публичное обсуждение данного

Описание оказанной услуги, выполненной работы	Вид работы, услуги	Стоимость в миллионах рублей за единицу измерения и размер налога (платы, сбора)	Количество дней, в течение которых выполнена работа (услуга), включая дни отдыха и праздники	Техническое описание и документы, подтверждающие выполнение работы (услуги)	Размер (увеличение стоимости и размер налога (платы))
Услуги по общему капитальному ремонту	Обслуживание	31			
Порядок тендера по утверждению технического задания	Обслуживание	31			
Оценка капитального ремонта с капитализацией из кассы	Обслуживание	31			
Внешний уборка придомовой территории и общего имущества многоквартирного дома	Обслуживание	31			
Сбор платы за капитальный ремонт в состав общего имущества многоквартирного дома, включая налог на имущество организаций	Обслуживание	31			
Уборка помоек от случайного мусора	Обслуживание	31			
Техническое обслуживание инженерной сетей в составе общего имущества многоквартирных жилых домов	Обслуживание	31			
Выявление аварий	Обслуживание	31			
Аварийное обслуживание	Обслуживание	31			
Техническое обслуживание ТЭЦ (ГРУ)	Обслуживание	31			

информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Изменения вступили в силу с 1 октября 2018 года.

¹⁴ Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 года № 79/пр «Об установлении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, обязательное размещение которой предусмотрено Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Вступил в силу с 1 сентября 2024 года.

¹⁵ «Какие проблемы в ГИС ЖКХ мы видим, и будет ли Минстрой их решать» // Сайт «РосКвартал», 5 февраля 2025 года.

¹⁶ Цель – организация системы государственного учёта жилищного фонда, позволяющей формировать достоверную информацию о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов и изменении этих показателей.

¹⁷ ID проекта 02/07/09-25/00160590 // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов, дата обращения 22 октября 2025 года.

проекта постановления Правительства Российской Федерации завершилось 15 октября 2025 года.

5.2. В Государственной Думе в настоящее время находится на рассмотрении ряд законопроектов, предусматривающих внесение изменений в Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Так, 20 января 2022 года принят в первом чтении проект федерального закона № 1053866-7¹⁸ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», предусматривающий, в частности, оптимизацию видов информации, размещаемой в ГИС ЖКХ и определения статуса региональных информационных систем. 18 сентября 2024 года принят в первом чтении проект федерального закона № 673262-8¹⁹ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в связи с введением института небанковских поставщиков платежных услуг)». Законопроектом в связи с введением института небанковских поставщиков платежных услуг предлагается внести изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации, в том числе в Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»²⁰. В июле 2025 года в Государственную Думу внесён проект федерального закона № 958050-8²¹ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», которым предлагается упразднить муниципальный жилищный контроль с одновременным закреплением регионального государственного жилищного надзора в отношении жилищного фонда вне зависимости от его формы собственности²² (соответственно также вносится изменение в Федеральный закон от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»).

5.3. Минцифры России 8 апреля 2025 года опубликовало для обсуждения на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»²³. Согласно пояснительной записке, законопроект подготовлен в рамках мероприятий по обеспечению устойчивого развития АО «Почта России». Как ожидает ведомство, принятие законопроекта обеспечит возможность присутствия организаций федеральной почтовой связи в труднодоступных и малонаселенных территориях Российской Федерации, предоставления гражданам услуг почтовой связи, включая платежные услуги. Положения законопроекта, помимо остального, предполагают внесение изменений в пункт 9²⁴ статьи 4 (Принципы создания, эксплуатации и модернизации системы) Федерального закона от 21 июля 2014 года № 209-ФЗ «О государственной

¹⁸Внесён депутатом Государственной Думы И.В. Белых 11 ноября 2020 года

¹⁹Внесён депутатами Государственной Думы А.Г. Аксаковым, А.Н. Свишуновым; сенатором Российской Федерации М.М. Ульбашевым.

²⁰ В соответствии с законопроектом № 673197-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О национальной платежной системе» (в части введения института небанковских поставщиков платежных услуг)» // Из заключения Правового управления Аппарата Государственной Думы на проект федерального закона № 673262-8 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в связи с введением института небанковских поставщиков платежных услуг)».

²¹Внесён сенаторами Российской Федерации В.В. Якушевым, А.А. Шевченко, А.Г. Высокинским; Депутатом Государственной Думы С.А. Пахомовым 2 июля 2025 года.

²² Из пояснительной записи к проекту федерального закона № 958050-8.

²³ ID проекта 02/04/04-25/00156097 // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов, дата обращения 22 октября 2025 года.

²⁴ Бесплатность размещения в системе информации, которая подлежит обязательному размещению в соответствии с настоящим Федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также доступа к такой информации и подключения к системе.

информационной системе жилищно-коммунального хозяйства». Публичное обсуждение данного законопроекта завершилось 30 апреля 2025 года. По состоянию на 22 октября 2025 года, данный законопроект не внесён в Государственную Думу.

Минстрой России 22 сентября 2025 года опубликовал для обсуждения **проект приказа Минстроя России «Об утверждении перечня справочников и классификаторов, размещаемых в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, и порядка их использования участниками информационного взаимодействия при размещении информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»²⁵**. Согласно тексту документа, с 1 марта 2026 года предлагается утвердить перечень справочников и классификаторов, размещаемых в ГИС ЖКХ; порядок использования справочников и классификаторов, размещаемых в ГИС ЖКХ, при размещении участниками информационного взаимодействия информации в указанной системе. Публичное обсуждение данного проекта приказа Минстроя России завершилось 14 октября 2025 года.

²⁵ ID проекта 02/08/09-25/00160545 // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов, дата обращения 22 октября 2025 года.



БИБЛИОДОСЬ

ЗАСЕДАНИЕ СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ
ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО
КОМПЛЕКСА ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФУНКЦИОНИРОВАНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЫ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
КАК ИНСТРУМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНОЙ СФЕРОЙ

по информационно-библиографическим
ресурсам Управления библиотечных фондов
(Парламентской библиотеки)

Москва,
ноябрь, 2025

СОДЕРЖАНИЕ^{*}

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Подписан закон, направленный на совершенствование системы государственного учёта жилищного фонда (24 июня 2025 г.)	3
Законом уточнена информация, подлежащая размещению в государственной информационной системе ЖКХ (24 июня 2025 г.)	3
Государственный учет жилищного фонда позволит актуализировать региональные программы капитального ремонта в многоквартирных домах (18 июня 2025 г.)	4
Александр Высокинский: Отсутствие системы техучета домов затрудняет планирование бюджета	4

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Технический учет жилищного фонда	5
Организация технического учета жилищного фонда и электронный паспорт объекта жилищного фонда в ГИС ЖКХ	6

АКТУАЛЬНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ

Кузьмицкий В. Совет Федерации одобрил законопроект с поправками в Жилищный кодекс, которые меняют систему учёта и мониторинга жилищного фонда в России путём создания для этого единой системы	10
Атаманов С.А., Григорьев С.А. Реформа государственного учета жилищного фонда	11
Атаманов С.А., Чуприн М.С. 28 лет спустя. Реформа учета жилищного фонда	12
В России восстановят государственный учет жилья	13
Как расширят контроль за размещением сведений в ГИС ЖКХ	14
Минстрой планирует изменить состав информации в ГИС ЖКХ, размещаемой поставщиками услуг	15
Форма и порядок заполнения цифровых паспортов МКД	15
Щеглов А. МКД раздадут паспорта. Закон «о БТИ» восстановит систему контроля за состоянием многоквартирных домов	16
Минстрой предложил собирать данные о состоянии многоквартирных домов в ГИС ЖКХ. Документ нужен для старта системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов, которая будет запущена с 1 марта 2026 года	17
Штурма Я. Учетный период: власти пересчитают все многоквартирные дома в России	18
Артемов М. В Минстрое указали на сложности сбора данных о состоянии домов в регионах	20
Технический учет жилищного фонда: быть или не быть	21
Ватолина О.В., Хышова Т.В. Проблемы и возможности интеграции цифровых решений в жилищно-коммунальной сфере	30
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК	33

Ответственный за выпуск: Н.Н. Логинова (ведущий консультант отдела библиотечно-информационного обслуживания УБФ (ПБ), loginova@duma.gov.ru)

* В соответствии с законодательством Российской Федерации в части, касающейся соблюдения авторских прав, публикации, представленные в библиодосье, не предназначены для тиражирования, размещения в Интернет и распространения.

В материалах, использованных для подготовки библиодосье, сохранены оригинальные тексты источников опубликования.

ОФИЦИАЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

ПОДПИСАН ЗАКОН, НАПРАВЛЕННЫЙ НА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ СИСТЕМЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЁТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

Президент подписал Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»^{**}.

Справка Государственно-правового управления

Федеральным законом в Жилищный кодекс Российской Федерации и Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» вносятся изменения, устанавливающие правовое регулирование отношений, связанных с государственным учётом жилищного фонда. Так, согласно Федеральному закону под государственным учётом жилищного фонда понимается деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации об объектах государственного учёта жилищного фонда (жилых домах и жилых помещениях в многоквартирных домах) на основе программных, технических средств и информационных технологий, предусмотренных государственной информационной системой жилищно-коммунального хозяйства. В соответствии с Федеральным законом государственный учёт жилищного фонда обеспечивается в порядке и сроки, которые установлены законодательством об этой информационной системе. Федеральным законом также определяются органы власти и лица, ответственные за осуществление указанной деятельности.

ЗАКОНОМ УТОЧНЕНА ИНФОРМАЦИЯ, ПОДЛЕЖАЩАЯ РАЗМЕЩЕНИЮ В ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИНФОРМАЦИОННОЙ СИСТЕМЕ ЖКХ***

Президент подписал Федеральный закон «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»^{***}.

Справка Государственно-правового управления

Федеральным законом предусматривается внести в Жилищный кодекс Российской Федерации изменения, уточняющие срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги и срок представления соответствующих платёжных документов, а также исключающие возможность установления указанных сроков договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Кроме того, Федеральным законом предусматривается внести в Федеральный закон «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» изменения, в соответствии с которыми в системе размещается информация о совершённых операциях по списанию денежных средств со специального счёта, открытого в целях формирования фонда капитального ремонта, и зачислению денежных средств на такой счёт, а также об остатке денежных средств на счетах, открытых в целях формирования фонда капитального ремонта, и информация об исполнительных производствах, возбуждённых на основании исполнительных документов, содержащих требования о взыскании задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

Федеральным законом также устанавливается полномочие оператора единой информационной системы жилищного строительства по размещению в системе информации об объектах государственного учёта жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние.

* Подписан закон, направленный на совершенствование системы государственного учёта жилищного фонда // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 24 июня 2025 г. - <http://kremlin.ru/acts/news/77271> (дата обращения: 30.10.2025)

** Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Официальный интернет-портал правовой информации, 24 июня 2025 г. - <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202506240042> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

*** Законом уточнена информация, подлежащая размещению в государственной информационной системе ЖКХ // Официальный сайт Президента Российской Федерации, 24 июня 2025 г. - <http://special.kremlin.ru/catalog/keywords/56/events/77277> (дата обращения: 31.10.2025)

**** Федеральный закон от 24.06.2025 № 177-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 171 Жилищного кодекса Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Официальный интернет-портал правовой информации, 24 июня 2025 г. - <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202506240048> (дата обращения: 31.10.2025) (прим. сост.)

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА
ПОЗВОЛИТ АКТУАЛИЗИРОВАТЬ РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ
КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ***

18 июня 2025 г.

На 592-м заседании Совет Федерации одобрил изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

На рассмотрение коллег документ представил член Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Валерий Радаев.

Законом закрепляются общие положения об организации государственного учёта жилищного фонда, согласно которым информация об объектах жилищного фонда, позволяющая их индивидуализировать, а также осуществлять мониторинг состояния, использования и сохранности будет размещаться в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства. Информация о многоквартирном доме или о жилом доме включается в электронный паспорт, форма, порядок формирования и состав сведений которого определяется Минстроем России.

Документ закрепляет полномочие Федеральной службы регистрации, кадастра и картографии по размещению в системе информации об объектах жилищного фонда и об объектах коммунального хозяйства, включая их технические характеристики и состояние.

Размещение информации в системе обеспечивается органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями. Контроль за размещением информации возлагается на органы государственного жилищного надзора.

Формирование системы государственного учета жилищного фонда позволит осуществлять мониторинг состояния, использования и сохранности объектов, что особенно важно для актуализации региональных программ капитального ремонта в многоквартирных домах.

**АЛЕКСАНДР ВЫСОКИНСКИЙ: ОТСУТСТВИЕ СИСТЕМЫ ТЕХУЧЕТА ДОМОВ
ЗАТРУДНЯЕТ ПЛАНИРОВАНИЕ БЮДЖЕТА****

Без полноценной системы технического учета многоквартирных домов не получится эффективно расходовать бюджетные средства на проведение капитального ремонта. Об этом 31 октября заявил зампред Комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, МСУ и делам Севера Александр Высокинский на совещании «О формировании системы технического учета жилищного фонда».

По его словам, в России до сих пор не сформирована полноценная система техучета многоквартирных домов. При этом от исходных достоверных технических данных зависит эффективность планирования и использования бюджетных средств. Кроме того, острая необходимость в такой информации возникает и в гражданско-правовом обороте объектов недвижимости.

«Субъекты активно включились в эту работу. 61 регион уже принял обязательную нормативно-правовую базу, а 12 регионов начали применять инструмент обследования технического состояния домов. Сейчас разработаны и проходят регламентные процедуры подзаконные законодательные акты для реализации ФЗ о государственной информационной системе ЖКХ, который вступает в силу 1 марта 2026 года», — сказал Высокинский.

Он добавил, что Минстрой также разработал и разместил на федеральном портале проектов нормативных актов проекты приказов, которые предусматривают формирование электронного паспорта, утверждение порядка предоставления информации об объектах.

* Государственный учёт жилищного фонда позволит актуализировать региональные программы капитального ремонта в многоквартирных домах // Официальный сайт Совета Федерации, 18 июня 2025 г. - <http://council.gov.ru/events/news/167263/> (дата обращения: 29.10.2025)

** Сенатор: Отсутствие системы техучета домов затрудняет планирование бюджета // Электронное периодическое издание «Парламентская газета», 31 октября 2025 г. - <https://www.pnp.ru/https://www.pnp.ru/economics/senator-otsutstvie-sistemy-tekhucheta-domov-zatrudnyaet-planirovaniye-byudzheta.html> (дата обращения: 31.10.2025)

СПРАВОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ



ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЕТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

Определение и назначение технического учета жилищного фонда

С 1 марта 2026 г. вступают в силу изменения, согласно которым:

В соответствии с [Федеральным законом от 24 июня 2025 г. № 180-ФЗ](#)

Жилищный кодекс РФ

1 Государственный учет жилищного фонда:

- деятельность по обработке, хранению и представлению информации об объектах государственного учета жилищного фонда
- осуществляется в отношении жилых домов и жилых помещений в МКД
- осуществляется на основе проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации
- обеспечивается в ГИС ЖКХ в порядке и сроки, которые установлены законодательством о ГИС ЖКХ

2 Распределение полномочий по учету жилищного фонда

Федеральный закон о ГИС ЖКХ № 209-ФЗ

Введена обязательность размещения в ГИС ЖКХ информации о:
• результатах обследования технического состояния МКД
• результатах проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием МКД
• результатах государственного мониторинга технического состояния МКД
• состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения многоквартирных домов, об изменении состава и состояния таких МКД в период их эксплуатации

3 Застройщики становятся поставщиками информации в ГИС ЖКХ

Распределение полномочий

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ

Определение порядка государственного учета

РЕГИОНАЛЬНЫЙ

Установление порядка проведения технического учета (в т.ч. его технической инвентаризации и технической паспортизации, организации и ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда, а также организация и ведение такого архива)

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ

Учет муниципального жилищного фонда

Правительство РФ
определяет Порядок государственного учета жилищного фонда

Минстрой России
устанавливает Формы электронного паспорта многоквартирного и жилого дома, порядок его формирования и состав включаемой в него информации

Отсутствие эффективного механизма технического учёта жилищного фонда, в том числе позволяющего формировать достоверную информацию о составе жилищного фонда, его состоянии, уровне благоустройства и изменении этих показателей

ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА



ЦЕЛЬ

Вести государственный учет жилищного фонда в ГИС ЖКХ

ЗАДАЧА

Доработать ГИС ЖКХ в части организации системы сбора, обобщения и верификации информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда

* Технический учет жилищного фонда // Сайт Ассоциации управляющих организаций «Новое качество», 29 июля 2025 г. - <http://neo-q.ru/upload/iblock/770/qpltm5conyuqq5mgkigyokn5l3i1orr.pdf> (дата обращения: 31.10.2025). – Материалы приводятся выборочно.

ОРГАНИЗАЦИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ЭЛЕКТРОННЫЙ ПАСПОРТ ОБЪЕКТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГИС ЖКХ*

Единая система идентификации объектов жилого фонда в информационных системах

| 2

Идентификаторы применяемые на текущий момент:



АДРЕС

Мастер-система: ГАР ФИАС
Идентификатор: Код ФИАС (КФ)

Одному объекту, как физической сущности, может соответствовать множество КФ и КН

ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ

Мастер-система: РОСРЕЕСТР
Идентификатор: Кадастровый номер (КН)

КФ и КН позволяют однозначно идентифицировать только 75% объектов

Только ГИС ЖКХ позволяет однозначно идентифицировать объект:

ИДЕНТИФИКАТОР ГИС ЖКХ

Мастер-система: ГИС ЖКХ

Идентификатор: Глобальный идентификатор объекта недвижимости (ГИОН)

Однозначно идентифицирует любой объект недвижимости: земельный участок, дом, подъезд, помещение, комнату, в помещении, машиноместо и др.

Никогда не повторяется и не пересекается с объектами недвижимости других видов и классов

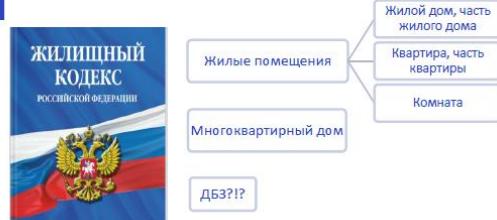
После присвоения не изменяется для объекта недвижимости

Классификация и единообразие в учете МКД в различных государственных информационных системах

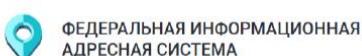
| 3



МКД	937 тыс.
ИЖС	17 336 тыс.
ДБЗ	1 630 тыс.



**НЕОБХОДИМА
ЕДИНАЯ СИСТЕМА
КЛАССИФИКАЦИИ
И ПОДХОДА К ОПРЕДЕЛЕНИЮ
ПРИЗНАКОВ ЕДИНСТВА СТРОЕНИЙ**



* Организация технического учета жилищного фонда и электронный паспорт объекта жилищного фонда в ГИС ЖКХ // Сайт Ассоциации управляющих организаций «Новое качество», 29 июля 2025 г. - <http://neo-q.ru/upload/iblock/ffa/86rz6kyhaz2bibggtkok5k7m9leklbl5.pdf> (дата обращения: 31.10.2025) – Материалы приводятся выборочно.

Требования к ГИС ЖКХ при организации технического учета жилищного фонда

| 4

1	Ведение в отношении многоквартирных и жилых домов (ДБЗ?)	2	Только идентификатор из ГИС ЖКХ позволит однозначно идентифицировать объект	3	Поддержка множественности идентификаторов из других систем, в т.ч. КН и КФ
4	Историчность изменения данных и характеристик	5	Ведение информации в разрезе источников поступления	6	Ведение эксплуатационного контроля и мониторинга технического состояния
7	Учет состояния конструктивных элементов и инженерных систем	8	Хранение графической и машиночитаемой информации, в т.ч. BIM моделей	9	Валидация и верификация сведений
10	Инструментарий для обеспечения арбитража в случае конфликта данных	11	Застройщики поставляют первичный электронный паспорт	12	Формирование различной отчетности в разных разрезах
13	Динамическое изменение состава атрибутов, характеристик, справочников и пр. информации	14	Загрузка информации по идентификаторам объектов из внешних систем по универсальным форматам интеграции	15	Синхронизация с внешними справочниками

Электронный паспорт дома

| 5

СТРУКТУРА	КЛЮЧЕВЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ
<p>Общие сведения о МКД</p> <p>Конструктивные элементы</p> <p>Инженерные системы</p> <p>Лифты</p> <p>Приборы учета</p> <p>Квартиры</p> <p>Комнаты в коммунальных квартирах</p> <p>Нежилые помещения</p> <p>Машино-места</p>	<p>МАШИНОЧИТАЕМЫЙ ФОРМАТ</p> <p>ЮРИДИЧЕСКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ</p> <p>УСИЛЕННАЯ КВАЛИФИЦИРОВАННАЯ ЭЛЕКТРОННАЯ ПОДПИСЬ ОПЕРАТОРА ГИС ЖКХ</p> <p>АКТУАЛЬНОСТЬ НА МОМЕНТ ФОРМИРОВАНИЯ И ПОДПИСАНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ФАЙЛА</p> <p>ВАРИАЦИИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ДЛЯ ПРОСМОТРА И ВЫГРУЗКИ:</p> <p>1) полный электронный паспорт дома;</p> <p>2) отчет из электронного паспорта в соответствии с формами, разработанными оператором ГИС ЖКХ;</p> <p>3) настраиваемый отчет из электронного паспорта по разделам, выбранным пользователем самостоятельно в необходимом для него объеме</p> <p>ИНФОРМАЦИЯ БУДЕТ ДОСТУПНА В РАЗРЕЗЕ ЭТАЖЕЙ И ПОДЪЕЗДОВ</p>

Электронный паспорт дома

На 01.08.2025 насчитывает более 600
учитываемых атрибутов и параметров

| 6

Уникальный номер дома		
Дата формирования		
Общие сведения о МКД	Адрес Учетные номера Год ввода в эксплуатацию Год постройки Стадия жизненного цикла Год реконструкции Проект дома Тип дома Количество этажей Количество подъездов Высота Наличие приспособлений для маломобильных групп населения Количество лифтов	Количество помещений, всего Площадь Балконы Лоджии, относящиеся к ОИ Статус культурного наследия Признание аварийным Признание ограниченно-работоспособным Энергоэффективность Первичная приватизация Огнестойкость Общие сведения о земельном участке Разрешение на ввод в эксплуатацию Сканированные и цифровые копии документов Информационная модель

Электронный паспорт дома

| 7

Конструктивные элементы	Фундамент Внутренние стены Наружные стены Фасад Перекрытия Лестница Крыша (несущая часть и кровля) Окна Двери Другие конструктивные элементы	Инженерные системы Отопление ХВС ГВС Водоотведение Газоснабжение Электроснабжение Дымоудаление и противопожарная автоматика Водосточная система Мусоропроводная система Другие централизованные инженерные системы
--------------------------------	---	---

Электронный паспорт дома

| 8

Информация об осмотрах (обследованиях)	Физический износ, установленный по результатам осмотра (обследования) Результат проведенного осмотра (обследования) Наименование организации, проводившей осмотр (обследование) ИНН организации, проводившей осмотр (обследование) Номер допуска организации, проводившей осмотр (обследование) Дата выдачи допуска организации, проводившей осмотр (обследование) Дата и номер документа, содержащего результаты осмотра (обследования)	текущий; сезонный; внеплановый Результаты проведенного осмотра (обследования): Выявленные дефекты Рекомендации проведенного обследования <ul style="list-style-type: none">отсутствует потребность в проведении ремонтных работ;потребность в проведении текущего ремонта;потребность в проведении капитального ремонта в течение 3-х лет;потребность в проведении капитального ремонта в течение 5-ти лет;требуется обследование по ГОСТ-31937;требуется реконструкция (услаждение), данний пункт предусмотрен только для фундамента и несущих конструкций Рекомендуемый перечень работ (согласно справочника) Фотоматериалы Объем работ
---	--	--

8

Электронный паспорт дома

| 9

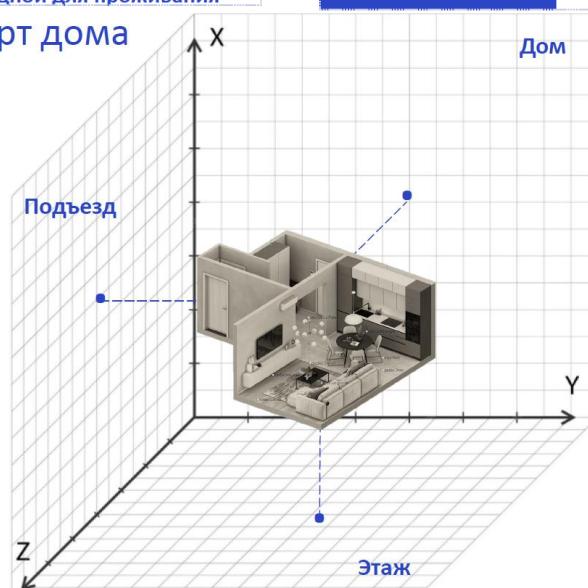
Балконы, лоджии, козырьки и эркеры	Год проведения последнего капитального ремонта Осмотры (обследования)	
Лифты	Номер по порядку Подъезд Статус Тип Заводской номер Изготовитель Инвентарный номер Грузоподъемность Год ввода в эксплуатацию Количество остановок Нормативный срок службы Год проведения последнего капитального ремонта Осмотры (обследования) Копии документов	Приборы учета Коллективные (общедомовые) Коммунальный ресурс Техническая возможность установки Тип Вид (в зав-ти от тарифных зон суток) Марка Изготовитель Заводской номер Единица измерения Дата ввода в эксплуатацию Срок эксплуатации Исправность Межповерочный интервал Плановая дата поверки Наличие возможности дистанционного снятия показаний Наличие диспетчеризации Поставлен на коммерческий учет Индивидуальные В жилых помещениях в МКД Общие (квартирные) приборы учета В нежилых помещениях МКД

Электронный паспорт дома

| 10

Квартиры в МКД	<p>Номер Подъезд Этаж Учетные номера Форма собственности Площадь Количество комнат Наличие факта переустройства/перепланировки Наличие факта признания непригодной для проживания</p>	Нежилые помещения в МКД	<p>Номер Подъезд Этаж Учетные номера Форма собственности Площадь Назначение Принадлежность к общему имуществу Подвалы</p>
Комнаты в коммунальной квартире в МКД	<p>Номер Этаж Учетные номера Форма собственности Площадь Наличие факта переустройства/перепланировки Наличие факта признания непригодной для проживания</p>	Машино-места	<p>Количество Этаж Учетные номера Форма собственности Площадь</p>

Электронный паспорт дома



В ГИС ЖКХ элементы учета будут вестись в разрезе:

- дома
 - подъезда
 - этажа

АКТУАЛЬНЫЕ ПУБЛИКАЦИИ

СОВЕТ ФЕДЕРАЦИИ ОДОБРИЛ ЗАКОНОПРОЕКТ С ПОПРАВКАМИ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС, КОТОРЫЕ МЕНЯЮТ СИСТЕМУ УЧЁТА И МОНИТОРИНГА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В РОССИИ ПУТЁМ СОЗДАНИЯ ДЛЯ ЭТОГО ЕДИНОЙ СИСТЕМЫ*

В. Кузьмицкий

Подготовка документа сильно затянулась - в Госдуму он был внесён ещё в 2017 году и тогда же принят в первом чтении. При этом возникли вопросы к тому, кто сможет размещать информацию в системе (депутатов смущило упоминание "иных лиц"), а также как нововведения скажутся на кадастровом учёте и программах капитального ремонта. По этим или другим причинам законопроект отложили. В итоге поправки стали значительно объёмнее первоначальной редакции.

Как сообщал председатель Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, ключевым элементом учёта станет формирование в ГИС ЖКХ электронного паспорта на каждый объект. Требования к содержанию этого паспорта и объёму включаемой информации установит Минстрой.

На заседании Совета Федерации вопросов уже не возникло. "Размещение в системе информации об объектах жилищного фонда позволит не только индивидуализировать жилые объекты, но и осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности", - сказал, представляя поправки, член комитета СФ по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Валерий Радаев.

Учёт и контроль

Как отметила в комментарии "Деловому Петербургу" юрист практики разрешения споров Rightmark Group Анна Быковская, часть сведений о жилых многоквартирных домах уже можно найти в реестре объектов жилищного фонда, размещённом в системе "ГИС ЖКХ".

Законопроектом предлагается расширить перечень включаемой в него информации. Например, пополнить данными о результатах обследования технического состояния многоквартирных домов, сведениями о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения.

Более того, в электронный паспорт дома будут включаться сведения о заключённых с ресурсоснабжающими организациями договорах поставки коммунальных услуг, а также о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, о размере израсходованных средств и их остатке на специальном счёте.

Предполагается, что в этом же документе будет содержаться информация о техническом состоянии всех помещений многоквартирного дома, как жилых, так и нежилых, и, соответственно, вносимых в них изменениях.

"Полагаем, что формирование такого единого электронного документа позволит не только получать более полную информацию о многоквартирном доме как его жильцами, так и потенциальными покупателями, но и контролировать расход денежных средств из фонда капитального ремонта. А также оперативно получать в электронном виде документы, которые в данный момент выдаются только в бумажном виде, например технический паспорт квартиры или форму № 7 и иные документы, формирование которых в электронном виде пока невозможно", - говорит юрист.

"Основное, что усматривается из законопроекта, - попытка консолидирования (и вследствие этого обеспечения доступности) информации о техническом состоянии и технических характеристиках объектов жилого фонда, в том числе инженерно-технического оборудования в них", - отметил в комментарии "Деловому Петербургу" советник, руководитель практики недвижимости и строительства Maxima Legal Константин Бойцов.

На сегодняшний день такая информация недоступна из единого источника. Например, техническая документация на многоквартирные жилые дома, передаваемая застройщиками после ввода в эксплуатацию МКД организациям по их управлению, нередко утрачивается после замен одних организаций на другие. Другая очевидная цель законопроекта - облегчение учёта и мониторинга технического состояния объектов жилого фонда, что должно обеспечить возможность более

* Кузьмицкий В. Цифровые фасады. Совет Федерации одобрил законопроект с поправками в Жилищный кодекс, которые меняют систему учёта и мониторинга жилищного фонда в России путём создания для этого единой системы / В. Кузьмицкий // Деловой Петербург. – 2025. - 23 июня. - Материалы приводятся выборочно.

своевременного проведения мероприятий по поддержанию технического состояния таких объектов, исключения их аварийности, угрозы жизни, здоровью и имуществу.

Говорить об эффективности предлагаемых законопроектом нововведений до принятия предусмотренных им подзаконных актов, в частности о форме электронного паспорта многоквартирного дома и электронного паспорта жилого дома, преждевременно, поскольку решающее значение будет иметь содергательная сторона реформ, добавил юрист.

Отметим, что в Петербурге многие сведения о многоквартирных домах уже собираются на портале "Наш Санкт-Петербург". Но актуальность части представленных там сведений в некоторых случаях может вызывать сомнения. (...)

РЕФОРМА ГОСУДАРСТВЕННОГО УЧЕТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

С.А. Атаманов, кадастровый инженер, доктор технических наук

С.А. Григорьев, кадастровый инженер, доктор технических наук

11.06.2025 Государственной Думой принят законопроект №107057-7 «О совершенствовании системы государственного учета жилищного фонда», который был внесен на рассмотрение еще восемь лет назад

Сейчас порядок государственного учета жилищного фонда регламентируется Постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301, согласно которому он подразделяется на официальный статистический, бухгалтерский и технический. Последний ведут государственные и муниципальные организации технической инвентаризации.

Новые изменения, вступающие в силу 01.03.2026, задают основные положения для обновления всей системы. В частности, уточняются полномочия:

- органы государственной власти в области жилищных отношений;
- вырабатывают государственную политику и нормативно-правовое регулирование в области учета;
- определяют порядок государственного учета жилищного фонда;
- органы гос. власти субъектов РФ в области жилищных отношений:
- устанавливают порядок проведения технического учета жилищного фонда, в том числе:
- технической инвентаризации;
- технической паспортизации;
- организаций и ведения архива технической документации на объекты государственного учета жилищного фонда;
- организуют и ведут этот архив.

В Жилищном кодексе теперь прямо указано, что информация о многоквартирных домах, помещениях, машино-местах, общем имуществе в нем, а также жилых домов (ИЖС) включается в электронные паспорта многоквартирных и жилых домов соответственно. Заметим, что текущие формы паспортов утверждены Приказом Минкомсвязи России № 53, Минстроя России № 82/пр от 17.02.2016, однако его замена уже запланирована.

Объектами государственного учета жилищного фонда будут являться жилые дома и жилые помещения в многоквартирных домах. То есть вроде как выходит, что исключаются входящие туда сейчас помещения специализированного жилищного фонда (общежития, дома-интернаты и т.п.).

Вводится определение самого государственного учета жилищного фонда — это «деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации об объектах гос. учета жилищного фонда». Учет осуществляется теперь одновременно в двух вариантах:

- на основе проведения технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации;
- на основе программных, технических средств и информационных технологий, предусмотренных системой (а именно ГИС ЖКХ), позволяющей индивидуализировать объекты и осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности.

Таким образом, одним из основных НПА в этой сфере становится 209-ФЗ от 21.07.2014 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», в который также вносятся правки:

* Атаманов С.А. Реформа государственного учета жилищного фонда / С.А. Атаманов, С.А. Григорьев // Сайт «Кадастр.Москва», 15 июня 2025 г. - <https://кастстр.москва/news/1329> (дата обращения: 30.11.2025)

- в ГИС ЖКХ также должна размещаться информация о результатах обследования, эксплуатационного контроля, государственного мониторинга тех. состояния МКД, а также о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и систем инженерно-технического обеспечения;
- Минстрой России установит порядок предоставления информации об объектах учета из электронных паспортов;
- Росреестр должен размещать в ГИС ЖКХ информацию об объектах учета из ЕГРН (сейчас там указаны еще давно несуществующие ГКН и ЕГРП);
- застройщики после выдачи разрешения на ввод МКД, МЖК в эксплуатацию, подрядчики по договору эскроу после приемки жилого дома размещают электронные паспорта в ГИС ЖКХ;
- лица, являющиеся собственником всех помещений в МКЖ, либо уполномоченные представлять интересы собственников размещают в ГИС ЖКХ информацию по перечню (п.п. 6-62 ч.1 ст.6 209-ФЗ).

Итак, теперь обязательной формой государственного учета жилищного фонда становится ведение электронных паспортов в ГИС ЖКХ, но субъекты РФ могут дополнительно и дальше вести «классическую» техническую инвентаризацию и паспортизацию в удобной им форме. При этом БТИ также должны размещать в ГИС ЖКХ технические характеристики и сведения о состоянии объектов (ск.б п.1 ст.6 209-ФЗ). Отметим, что самим собственникам отдельных квартир или индивидуальных жилых домов предоставлять какую-либо информацию в систему не требуется.

28 ЛЕТ СПУСТЯ. РЕФОРМА УЧЕТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА*

С.А. Атаманов, кадастровый инженер, доктор технических наук

М.С. Чуприн, кадастровый инженер

На обсуждение представлен проект № 160590 на замену Постановления Правительства РФ № 1301 от 13.10.1997 «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации»**.

До этого мы рассматривали в целом реформу, проводимую сейчас в соответствии с 180-ФЗ от 24.06.2025. Предлагаемые в новом законопроекте изменения конкретизируют переход к цифровому, интегрированному, централизованному учету и изменение ролей ответственных организаций.

По текущей системе (1997) учет жилищного фонда включает технический, статистический, бухгалтерский и возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации технической инвентаризации (БТИ). По новой (с 01.03.2026) учет:

- ведется в ГИС ЖКХ;
- представляет собой «деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации с использованием программных и технических средств, позволяющих индивидуализировать объекты, осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности»;
- включает информацию кадастрового учета и регистрации прав, передаваемую в систему из ЕГРН, а также информацию технического учета жилищного фонда.

Изменяется структура действованных организаций:

- ведение учета:
 - сейчас: БТИ осуществляет технический учет и инвентаризацию жилищного фонда;
 - будет: информацию в ГИС ЖКХ размещают поставщики информации (органы власти, юрлица, ИП и иные лица согласно 209-ФЗ от 21.07.2014 «О ГИС ЖКХ»);
- методологическое руководство:
 - ранее: Госстрой должен был обеспечивать методическое руководство и координацию БТИ, согласовывать формы статистического наблюдения с Госкомстата;
 - сейчас: требования устанавливают органы власти субъекта РФ;
 - будет: Минстрой РФ утверждает форму технического паспорта, перечень справочников и классификаторов информации, размещаемой в ГИС ЖКХ;
- анализ данных:
 - было: комплексный анализ и обобщение тенденций развития ЖКХ должен был осуществлять Госстрой;
 - сейчас: органы власти субъекта РФ;

* 28 лет спустя. Реформа учета жилищного фонда / С.А. Атаманов, М.С. Чуприн // Сайт «Кадастр.Москва», 25 сентября 2025 г. - <https://кадстр.москва/news/1362> (дата обращения: 30.11.2025)

** О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов - <https://regulation.gov.ru/projects/161152/> (дата обращения: 30.11.2025) (прим. сост.)

- будет: ППК «Фонд развития территорий» осуществляет анализ информации и направляет в Минстрой России аналитическую справку о выявленных расхождениях;
 - архив:
 - сейчас: техпаспорта, книги, дела хранятся в архиве БТИ, который является федеральной собственностью и относится к государственному архивному фонду РФ;
 - будет: архив связанной с эксплуатацией технической документации ведется в ГИС ЖКХ.
- Технический учет в отношении многоквартирных домов — теперь это *«деятельность по обработке, хранению и предоставлению информации о фактическом техническом состоянии многоквартирного дома, элементов конструкций, систем инженерно-технического обеспечения и оборудования»*. Основные новые положения:
- технический учет осуществляется путем формирования технических паспортов с использованием ГИС ЖКХ;
 - информация об объектах учета предоставляется в форме выписки из электронного паспорта на безвозмездной основе;
 - техническая инвентаризация (уточнение показателей техпаспорта на основании натурного обследования) проводится по решению высшего исполнительного органа субъекта РФ, который определяет цель, перечень объектов и источники финансирования ее проведения;
 - проводить инвентаризацию могут организации, определенные субъектом РФ, или отобранные в соответствии с законодательством о госзакупках. Они должны быть членами СРО как лица, выполняющие инженерные изыскания или подготовку проектной документации.

В РОССИИ ВОССТАНОВЯТ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЖИЛЬЯ*

И.В. Генцлер о Федеральном законе от 24 июня 2025 года № 180-ФЗ

Президент подписал поправки в жилищный кодекс, которые восстанавливают госучет жилья: все дома получат электронные паспорта. Закон также сохраняет систему БТИ — бюро технической инвентаризации, — которые были распространены в советское время

Поправки в жилищный кодекс "рамочные" — они определяют общие принципы жилищного учета.

Основное — госучет жилья теперь будут вести в электронном виде с помощью ГИС ЖКХ. У каждого дома в системе будет электронный паспорт, его форму разработает Минстрой.

Информацию в электронный паспорт будут загружать застройщики, если речь идет о новостройке. В случае вторичного жилья — управляющие компании и ТСЖ, фонды капремонта, поставщики энергоресурсов, например водоканалы и электросетевые компании, и другие ответственные организации. Контролировать заполнение паспортов будет Госжилинспекция.

Правительства регионов получат право утвердить порядок проведения технического обследования многоквартирных домов. Речь идет о системе БТИ, которые раньше отвечали за инвентаризацию домов: обычно раз в пять лет инспекторы "вживую" проверяли здания и выдавали местной администрации заключения об их состоянии.

В 2025 году БТИ все еще существуют, но их статус не до конца ясен. Есть как государственные, так и частные бюро, и их основная функция — составлять технические паспорта и планы по частным заявкам. Остальные полномочия в 2013 году передали Росреестру.

В поправках в жилищный кодекс говорится, что регионы вправе проводить технические обследования жилого фонда, но не обязаны это делать. Дело в том, что инвентаризация — это дорогая процедура. Полноценная техническая экспертиза одного пятиэтажного жилого дома стоит минимум 200 000 ₽.

Новая норма позволяет регионам самостоятельно решать, какой объем техинвентаризации им нужен и как часто ее проводить.

Ирина Генцлер, эксперт в области управления многоквартирными домами, директор Направления "Городское хозяйство" Фонда "Институт экономики города":

Государственный учет будет зависеть от негосударственных исполнителей

Прежде всего, в новом законе уточняется, что объектами государственного учета становятся жилые дома и жилые помещения в многоквартирных домах, то есть квартиры.

* В России восстановят государственный учет жилья. И.В. Генцлер о Федеральном законе от 24.06.2025 № 180-ФЗ // Сайт Фонда «Институт экономики города» (ИЭГ), 3 июля 2025 г. - <https://urbanconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/v-rossii-vosstanovyat-gosudarstvennyy-uchet-zhilya-i-v-gencler-o> (дата обращения: 30.10.2025)

Госучет не ограничивается сведениями о количестве жилых помещений и их общей площади. Теперь также учитывают сведения о техническом состоянии, использовании и сохранности жилья. С получением этих данных могут возникнуть проблемы, поскольку непонятно, кто будет уполномочен входить в жилые дома и квартиры и проводить обследование их технического состояния.

Среди поставщиков информации в ГИС ЖКХ появились новые лица. Это застройщики многоквартирных домов и подрядчики по строительству жилых домов по схеме с эскроу-счетом. Непонятно, почему другие подрядчики, строящие дома, освобождены от обязанности вносить информацию о них в ГИС.

Застройщик и подрядчик будут иметь необходимую информацию о созданных жилых помещениях и смогут сформировать электронные паспорта многоквартирных или частных домов, ведь они располагают проектной документацией. У органов кадастра и ЕГРН тоже есть информация о жилых помещениях, но только в объеме тех сведений, что отражаются в кадастре и реестре недвижимости.

В отношении других поставщиков информации все гораздо сложнее. Например, управляющие организации и подрядные организации, обслуживающие дома, должны и могут иметь информацию об общем имуществе, но не о состоянии жилых помещений. Поэтому возникают сомнения в отношении достоверности значительной доли сведений, которые будут размещать в системе и считать сведениями государственного учета жилищного фонда.

То, что государственный учет будет зависеть от негосударственных исполнителей, вызывает много вопросов. Государство, создав систему государственного кадастра недвижимости взамен БТИ, вполне могло бы возложить вопросы получения технических характеристик многоквартирных домов и жилых помещений на органы кадастра. В этом случае за достоверность сведений несла бы ответственность государственная структура.

Что касается технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и паспортизации, по закону это полномочия субъекта РФ. В том числе регионы отвечают за организацию и ведение архива технической документации на дома. Не совсем ясно, обязанность это или право субъекта РФ. С одной стороны, закон обеспечивает легитимность сохранившимся БТИ в немногочисленных регионах, а с другой — в случае их обязательного воссоздания они станут значительным финансовым бременем для региональных бюджетов. В то же время обтекаемая формулировка "установление порядка проведения технического учета жилищного фонда" дает возможность регионам найти нестандартный подход к организации технического учета жилищного фонда.

В целом только практика применения закона позволит понять, насколько он реализуем и насколько будут достоверны и полезны сведения о квартирах, жилых домах и многоквартирных домах, аккумулируемые в ГИС ЖКХ.

КАК РАСШИРЯТ КОНТРОЛЬ ЗА РАЗМЕЩЕНИЕМ СВЕДЕНИЙ В ГИС ЖКХ^{*}

В строительном ведомстве разработан проект Постановления Правительства РФ «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 сентября 2021 г. №1670»^{**}.

Документ предусматривает изменение общих требований к организации и осуществлению регионального государственного жилищного контроля (надзора) в части уточнения его предмета, а именно соблюдения контролируемыми лицами требований к порядку размещения информации в системе ГИС ЖКХ.

Предполагается, что контролировать полноту и актуальность сведений, размещаемых в ГИС ЖКХ, будут в следующих организациях:

- региональные операторы;
- ресурсоснабжающие организации (РСО);
- организации, управляющие многоквартирными домами;
- застройщики;
- лица, уполномоченные собственниками помещений на размещение информацию в системе ЖКХ.

Напомним, в настоящее время под соответствующие проверки подпадают только управляющие компании и РСО.

Постановление должно вступить в силу с 1 марта 2026 года.

^{*} Как расширят контроль за размещением сведений в ГИС ЖКХ // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков», 6 октября 2025 г. - <https://erzrf.ru/news/kak-rasshiryat-kontrol-za-razmeshcheniyem-svedeniy-v-gis-zhkh>(дата обращения: 30.10.2025)

^{**} С текстом проекта можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов по ссылке - <https://regulation.gov.ru/projects/160583/> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

МИНСТРОЙ ПЛАНИРУЕТ ИЗМЕНИТЬ СОСТАВ ИНФОРМАЦИИ В ГИС ЖКХ, РАЗМЕЩАЕМОЙ ПОСТАВЩИКАМИ УСЛУГ^{*}

Размещен проект приказа Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 7 февраля 2024 г. № 79/пр» (далее - проект) ^{**}.

Ключевые изменения, предусмотренные проектом:

- предлагается расширить перечень информации, которую поставщики (включая управляющие организации) обязаны размещать в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ). Цель - обеспечить более полный и актуальный государственный учет жилищного фонда, включая данные о составе, состоянии и стоимости объектов;
- изменение сроков размещения информации в ГИС ЖКХ лицами, осуществляющими поставки ресурсов в многоквартирные дома, управляющими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Напоминаем, что ответственность за достоверность и своевременность размещаемых в ГИС ЖКХ сведений полностью лежит на поставщиках информации, включая управляющие организации.

ФОРМА И ПОРЯДОК ЗАПОЛНЕНИЯ ЦИФРОВЫХ ПАСПОРТОВ МКД^{*}**

Разработаны проекты приказов Минстроя России, которые регламентируют создание и ведение электронных паспортов многоквартирных и жилых домов. Эти документы станут основой для организации государственного учета жилищного фонда.

Как ранее сообщал ЕРЗ.РФ, по планам Минстроя России, учет жилого фонда будет вестись в государственной информационной системе ЖКХ (ГИС ЖКХ).

Согласно проекту приказа «Об утверждении форм электронных паспортов многоквартирного дома и жилого дома, порядка их формирования и состава включаемой в них информации» ^{****}, для каждого многоквартирного дома (МКД) будет формироваться электронный паспорт, содержащий следующие данные:

- общие сведения о МКД и земельном участке (ЗУ), на котором он расположен (в частности, его адрес, год ввода в эксплуатацию, кадастровый номер, серия, тип проекта, площадь, класс умного МКД);
- наличие статуса объекта культурного наследия (ОКН);
- сведения об энергетической эффективности МКД;
- технические характеристики здания и сведения о его состоянии (включая инженерные системы и приборы учета);
- информацию о дате проведения капитального ремонта и осмотрах общего имущества;
- данные об аварийности и иных характеристиках дома.

Из проекта приказа «Об утверждении порядка предоставления информации об объекте государственного учета жилищного фонда, содержащейся в электронном паспорте многоквартирного дома или электронном паспорте жилого дома, в том числе порядка и способов направления запросов о предоставлении такой информации, формы и формата предоставления такой информации по запросам пользователей такой информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» ^{*****} следует, что данные о МКД будут предоставлять в виде выписки из цифрового паспорта дома.

Информация в выписке будет формироваться на основании сведений, загруженных в систему поставщиками информации и содержащихся в ней на момент запроса.

Запрос о предоставлении выписки можно будет подать на официальном сайте ГИС ЖКХ в отношении любого МКД и жилого дома.

* Минстрой планирует изменить состав информации в ГИС ЖКХ, размещаемой поставщиками услуг // Электронный фонд правовой и нормативно-технической документации, 22 октября 2025 г. - <https://cntd.ru/news/read/minstroi-planiruet-izmenit-sostav-informacii-v-gis-zkx-razmeshhaemoi-postavshchikami-uslug> (дата обращения: 30.10.2025)

** С текстом проекта можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов по ссылке - <https://regulation.gov.ru/projects/161504/> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

*** Форма и порядок заполнения цифровых паспортов МКД // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков», 23 октября 2025 г. - <https://erzrf.ru/news/forma-i-poryadok-zapolneniya-tsifrovym-pasportov-mkd> (дата обращения: 30.10.2025)

**** С текстом проекта можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов по ссылке - <https://regulation.gov.ru/projects/161501/> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

***** С текстом проекта можно ознакомиться на Федеральном портале проектов нормативных правовых актов по ссылке - <https://regulation.gov.ru/projects/161505/> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

Напомним, что поставщиками сведений для формирования цифровых паспортов МКД станут:

- застройщики — на этапе ввода домов в эксплуатацию;
- управляющие организации — в процессе эксплуатации;
- органы местного самоуправления и региональные власти.

Также приказом установлена сама форма такой выписки.

Предполагается, что оба приказа строительного ведомства вступят в силу с 1 марта 2026 года.

МКД РАЗДАДУТ ПАСПОРТА*

Закон «о БТИ» восстановит систему контроля за состоянием многоквартирных домов

А. Щеглов

Недавно Госдума приняла законопроект, который регламентирует порядок и правила технического освидетельствования жилых зданий. Документ был впервые представлен на рассмотрение народных избранников еще семь лет назад, но тогда его удалось согласовать только в первом чтении.

Однако недавно правительство внесло в текст законопроекта ряд необходимых изменений, что сняло препятствия для его оперативного утверждения в нижней палате парламента. А 18 июня Совет Федерации вынес постановление об одобрении ФЗ №107057-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (в части совершенствования системы государственного учета жилищного фонда). Теперь ожидается его скорое подписание президентом.

Если кратко, то главное предназначение закона — обеспечить правовые условия для восстановления и осуществления единственного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов (МКД). Речь идет о возвращении к системе, когда эти функции — в целом успешно — выполняли многочисленные подразделения Бюро технической инвентаризации (БТИ). Правда, сейчас это будет происходить на совершенно ином техническом уровне, в условиях повсеместного распространения электронных информационных систем.

В частности, закон вносит поправки в Жилищный кодекс РФ и статьи 6 и 7 федерального закона № 209-ФЗ. Согласно им, отныне застройщики, управляющие организации, товарищества собственников жилья, кооперативы, а также некоторые ведомства будут вносить в государственную информационную систему (ГИС ЖКХ) данные, из которых сформируются электронные паспорта на каждый многоквартирный и индивидуальный жилой дом.

А в часть 1 статьи 6 закона № 209-ФЗ добавлены параграфы 6.1 и 6.2, регламентирующие, о каких сведениях идет речь. В частности, в ГИС ЖКХ обязательно будет фиксироваться информация о результатах технического обследования дома и эксплуатационного контроля, государственного мониторинга. Также ответственным за дом организациям будет необходимо внести в систему данные о состоянии отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, об изменении их состава и степени износа. Таким образом, в ГИС должна быть отображена вся значимая информация о каждом конкретном МКД и обо всех изменениях, которые существенно влияют на функциональное состояние здания в период эксплуатации.

В силу новый закон вступит 1 марта 2026 года. За оставшееся до этой даты время Минстрой России должен подготовить необходимые нормативные документы, обеспечивающие реализацию его норм. Значение нового закона и связанные с ним ожидания весьма велики. Ожидается, что реализация его норм повысит прозрачность управления жилым фондом и улучшит качество его эксплуатации, что важно для жителей МКД.

В судьбе нормативного акта деятельное участие приняла заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. В комментарии «Стройгазете» в числе важных моментов она отметила, что в принятом законе говорится о том, что Минстроем России будут утверждены форма и содержание электронных паспортов домов, а также сроки размещения информации для них в системе. Заполнять эти паспорта придется преимущественно управляющим компаниям.

«Это не первая наша попытка заставить управляющие компании осуществлять технический учет дома. И, откровенно говоря, полнота и достоверность такой информации будут зависеть от их желания и возможностей, от наличия в их составе квалифицированных специалистов», — сказала Светлана Разворотнева.

* Щеглов А. МКД раздадут паспорта. Закон «о БТИ» восстановит систему контроля за состоянием многоквартирных домов / А. Щеглов // Строительная газета. – 2024. – 4 июля. - С. 3

Кроме того, по замыслу авторов закона, в таких электронных паспортах будут аккумулироваться данные из других источников, в частности, из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), из жилищной инспекции и от поставщиков коммунальных ресурсов. Но опять же, вопрос о верификации этой информации, о ее полноте и о том, что, в конечном счете, во внесенных в паспорта сведениях является верным, продолжает быть актуальным и беспокоит многих экспертов, полагает Светлана Разворотнева.

По ее словам, в процессе обсуждения и доработки законопроекта удалось прописать право и возможность для регионов создавать собственные бюджетные учреждения, то есть те самые БТИ, которые как раз бы и занимались на системной основе техническим учетом зданий. Однако очевидно, что далеко не все субъекты на это способны.

Так, известно, что уже сейчас, даже в условиях отсутствия законодательных возможностей, 26 регионов сохранили такие БТИ. У них были на это финансовые возможности, и власти в таких субъектах «довольно системно» занимались этой деятельностью. При этом в некоторых субъектах, где работают БТИ, они являются частными организациями.

«Но, к сожалению, для остальных регионов законом предлагается своего рода лайт-вариант, когда все обязанности по техучету возлагаются на управляющие компании и фактически отсутствует контроль за качеством такой работы», — заключила Светлана Разворотнева.

МИНСТРОЙ ПРЕДЛОЖИЛ СОБИРАТЬ ДАННЫЕ О СОСТОЯНИИ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ В ГИС ЖКХ*

**Документ нужен для старта системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов,
которая будет запущена с 1 марта 2026 года**

МОСКВА, 29 сентября. /ТАСС/. Минстрой РФ предложил размещать электронные паспорта для многоквартирных домов (МКД) в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ), чтобы отслеживать их состояние. Соответствующий проект постановления правительства размещен на федеральном портале проектов нормативных правовых актов.

"Проект постановления правительства РФ разработан <...> в целях организации системы государственного учета жилищного фонда, позволяющей формировать достоверную информацию о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов и изменении этих показателей", - говорится в пояснительной записке к проекту.

Согласно документу, проект закрепляет порядок ведения техучета жилищного фонда. Документ нужен для старта системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов, которая будет запущена с 1 марта 2026 года. В электронные паспорта внесут данные из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), результаты техучета и инвентаризации - о состоянии и стоимости жилья, его ремонте, состоянии инженерных систем и другие сведения. Формирование электронных паспортов будет возложено на управляющие компании (УК) и товарищества собственников жилья (ТСЖ).

На основании сведений о техническом состоянии МКД, собранных в ГИС ЖКХ, собственники смогут эффективнее планировать и принимать на общем собрании решения о проведении текущего или капитального ремонта, сказал в беседе с ТАСС эксперт "Народного фронта" Павел Склянчук.

"Раньше в нашей стране существовали бюро технической инвентаризации, однако они были упразднены и более 15 лет централизованной системы сбора и хранения документов не было. Сейчас, после появления ГИС ЖКХ, техучет жилфонда будет производиться в цифровом виде, что позволит более рационально расходовать средства регоператорам капремонта", - отметил он. По словам эксперта, будет учитываться год постройки дома, износ стройматериалов, конструктивных элементов, что позволит исключить ситуации капремонта ветхих домов, которые, исходя из фактического состояния должны быть признаны аварийными.

ГИС ЖКХ была запущена в опытном режиме 1 июля 2016 года. С ее помощью потребители могут проверить задолженность за услуги ЖКХ, передать показания приборов учета, оплатить счета и проверить наличие лицензии у управляющей компании. Также в системе можно узнать о новостях в сфере ЖКХ, получить справку о программах капитального ремонта домов и переселения из аварийного и ветхого жилья, информацию о тарифах, льготах и субсидиях. Президент РФ Владимир Путин 30 апреля 2021 года подписал закон, согласно которому Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ наделяется всеми полномочиями по утверждению нормативных правовых актов, регламентирующих работу ГИС ЖКХ.

* Минстрой предложил собирать данные о состоянии многоквартирных домов в ГИС ЖКХ. Документ нужен для старта системы сбора данных о состоянии многоквартирных домов, которая будет запущена с 1 марта 2026 года // Электронные ресурсы ТАСС, 29 сентября 2025 г. - <https://tass.ru/nedvizhimost/25193695> (дата обращения: 30.11.2025)

**УЧЕТНЫЙ ПЕРИОД:
ВЛАСТИ ПЕРЕСЧИТАЮТ ВСЕ МНОГОКВАРТИРНЫЕ ДОМА В РОССИИ***

Почему сейчас нет точной информации об их количестве и состоянии

Я. Штурма

Все жилые дома в России пересчитывают и внесут в единую базу, где будут указаны их технические характеристики и состояние. Такие поправки к принятому в 2017 году в первом чтении законопроекту одобрил кабмин. Сейчас информация о жилищном фонде находится в разных базах, поэтому точное число объектов недвижимости неизвестно. Предлагается внести их в общую базу, где будет указано техническое состояние, в том числе и аварийность. В Госдуме сообщили, что отсутствие данных о состоянии многоквартирного дома ограничивает планирование развития и формирование программ по ремонту. О том, наведут ли новые изменения порядок в сфере недвижимости, – в материале «Известий».

Сколько жилых домов в России

В России проведут инвентаризацию всех многоквартирных жилых домов. Спустя восемь лет после принятия в первом чтении законопроекта «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» поправки к нему 7 апреля одобрила правительственная комиссия по законопроектной деятельности **. Об этом «Известиям» сообщили источники в кабинете.

Законопроект был рассмотрен Госдумой в 2017 году в первом чтении. Поправками в Жилищный кодекс предполагалось уточнить понятие госучета жилищного фонда как деятельности «по сбору, обработке и хранению информации об объектах жилищного фонда, отражающей их технические характеристики и состояние», следует из пояснительной записки. Сведения об объектах будут в виде электронных паспортов в ГИС ЖКХ.

В ближайшее время законопроект планируют рассмотреть в Госдуме. Как указал председатель комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергей Пахомов, изменения позволяют фактически начать восстановление госучета жилищного фонда.

Сейчас такой учет не осуществляется, и это очень большая проблема, – подчеркнул он. – У нас есть регионы, где система бюро технической инвентаризации работает. Это Татарстан, Московская область, например. Но и в тех регионах, где техучет сохранился, он функционирует не в том объеме, что раньше.

Отсутствие данных о состоянии многоквартирного дома, по его словам, означает, что нет возможности планировать развитие, формировать качественные программы по ремонту, управляющим организациям нет возможности обратиться к достоверным техническим документам, чтобы хорошо и правильно обслуживать жилые дома.

Мы как минимум считаем необходимым дать регионам право восстанавливать техучет на своих территориях, – подчеркнул парламентарий. – Планируем в мае вернуться к предметному рассмотрению этого вопроса в Госдуме.

Проектом поправок, который рассматривался правкомиссией спустя восемь лет, уточняется понятие «государственный учет жилищного фонда», которое представляет собой деятельность по сбору, обобщению и систематизации информации о технических характеристиках и состоянии жилищного фонда, содержащейся в ЕГРН и электронных паспортах многоквартирных и жилых домов.

Поправки позволят усовершенствовать механизм правового регулирования государственного учета жилищного фонда, сказал председатель правления Ассоциации юристов России Владимир Груздев. По его словам, вносимыми изменениями уточняется регулирование представления информации, включаемой в электронный паспорт многоквартирного дома (МКД) и жилого дома, а также состав такой информации.

* Штурма Я. Учетный период: власти пересчитывают все многоквартирные дома в России / Я. Штурма // Информационный портал газеты «Известия», 8 апреля 2025 г. - <https://iz.ru/1866929/jana-shturma/uhetnaja-zapis-vlasti-provedut-pereschet-zhilishchnogo-fonda-rossii> (дата обращения: 29.10.2025)

** Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Официальный интернет-портал правовой информации, 24 июня 2025 г. – <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202506240042> (дата обращения: 30.10.2025)

Предусматривается, что форма электронного паспорта МКД, жилого дома, порядок его формирования и состав включаемой в него информации устанавливаются Минстроем, – добавил он.

Куда пойдут средства капитального ремонта

Застройщику многоквартирного дома или малоэтажного жилого комплекса, как указал Владимир Груздев, вменяется обязанность по размещению электронного паспорта МКД или электронного паспорта жилого дома в ГИС ЖКХ.

Предусмотренный поправками срок вступления законопроекта в силу – с 1 сентября 2025 года, – отметил эксперт.

Сейчас положения о госучете жилищного фонда содержатся в постановлении правительства № 1301. Согласно ему, основу такого учета составляет технический учет, осуществляемый независимо от принадлежности жилфонда по единой системе, путем проведения технической инвентаризации. При этом техучет возлагается на специализированные государственные и муниципальные организации – унитарные предприятия, службы, управления, центры, бюро.

В поправках также указано, что в электронную базу занесут сведения о техническом состоянии многоквартирных домов по результатам их обследования для более эффективного проведения капитального ремонта, добавил эксперт проекта «Народный фронт. Аналитика» Павел Склянчук.

– Такая система существовала до 2008 года, были бюро технической инвентаризации на федеральном уровне, – напомнил он. – Затем они были упразднены, и с тех пор такая информация не аккумулировалась. Поскольку в 2014 году был принят закон о капитальном ремонте в домах, возникла необходимость определить объективные критерии нуждаемости жилых домов в тех или иных видах работ.

Сейчас наиболее популярный способ для выстраивания очередности работ – дата постройки. Однако, по словам Павла Склянчука, возраст здания не всегда показывает фактическое состояние износа.

Дом может быть старый, еще царской России, но достаточно крепкий и еще сохраняющий нормальные условия для проживания, – привел пример он. – В то же время есть дома, построенные в советский период, послевоенный или довоенный, и многие из них давно превратились в труху, поскольку использовались деревянные материалы для домостроения.

Основной проблемой, которая так затянула принятие законопроекта, было финансирование этой системы. Сейчас оно будет идти из федерального бюджета, что должно сделать программы капитального ремонта более эффективными.

Как меры повлияют на жильцов

Похожая инвентаризация сейчас проводится среди казенных земель для застройки, она продлится до 2027 года, сообщил в середине марта на заседании коллегии Росимущества вице-премьер РФ Марат Хуснуллин.

Сейчас в России данные о жилых домах разбросаны по разным базам: у Росстата – одни цифры, у ЖКХ – другие, у муниципалитетов – третьи, отметил директор рынков России и СНГ fam Properties Валерий Тумин. Из-за этого никто точно не знает, сколько в стране реально жилых домов и в каком они состоянии.

Официально числятся, допустим, 3 млн. домов, а по факту может быть 7 млн. просто они не внесены ни в одну систему, – отметил он. – Это дыра в учете, и она тянет за собой массу проблем. Единая база как раз и нужна для того, чтобы этот хаос закончился.

Кроме того, нахождение сведений в разных базах порождает дубли, пробелы, неточности и делает невозможным точное планирование, управление и инвестиционный анализ, добавил эксперт рынка недвижимости Евгений Ткачев.

– Создание единой цифровой платформы по принципу «одного окна» решает сразу несколько задач: актуализация технических данных о каждом жилом доме: год постройки, конструктивные особенности, степень износа, состояние инженерных систем, – сказал эксперт. – Интеграция всех реестров в одну архитектуру с доступом для государства, управляющих организаций и собственников.

А также планирование капитальных вложений в ремонт, модернизацию, электрификацию и газификацию – на основе объективных данных. Контроль и прозрачность использования средств Фонда капремонта и субсидий ЖКХ. Легализация неучтенного фонда – с выводом из тени объектов ИЖС и упрощением доступа к ипотеке и купле-продаже.

Поддержка градостроительной политики благодаря цифровой картине плотности, износа и распределения жилого фонда, – добавил Евгений Ткачев.

С ним согласился и эксперт в сфере недвижимости Владимир Жоков. По его словам, вся информация о домах, капремонтах, тарифах, управляющих компаниях и техническом состоянии зданий становится доступной в одной системе – это значит, что инвесторы и покупатели смогут быстро проверить, в каком состоянии дом, когда делался капремонт, кто управляет, есть ли долги и жалобы.

Для девелоперов – чистые данные, легче анализировать старый жилой фонд – выявлять районы, где есть спрос на реновацию или комплексное развитие, – пояснил он. – Для государства – можно точнее планировать программы модернизации, субсидий и проверок.

Для государства единая база – это инструмент управления жилищным фондом, отметил Валерий Тумин.

– Появляется точное понимание: сколько домов, где, в каком состоянии, какие требуют срочного вмешательства, где нужно планировать программы переселения, а где – капремонт, – указал эксперт. – Это основа для нормальной, эффективной жилищной политики. Кроме того, это еще и контроль: исключаются ситуации, когда один и тот же дом числится в разных реестрах с разными характеристиками и на него идут двойные расходы.

Кроме того, появится прозрачность – и для людей, и для власти, добавил он.

– Во-вторых, можно будет более точно контролировать расходы на ЖКХ, быстрее выявлять фальсификации и «мертвые души» в жилищных субсидиях, – сказал Валерий Тумин. – В-третьих, это шаг к цифровизации отрасли: без единой базы невозможно построить по-настоящему цифровую систему управления городами и ЖКХ.

Цифровая паспортная система – это основа цифровой трансформации ЖКХ, управления жилищным фондом и долгосрочного стратегического планирования на уровне регионов и страны, подчеркнули эксперты.

В МИНСТРОЕ УКАЗАЛИ НА СЛОЖНОСТИ СБОРА ДАННЫХ О СОСТОЯНИИ ДОМОВ В РЕГИОНАХ*

M. Артемов

Данные из бюро технической инвентаризации (БТИ) о состоянии многоквартирных домов доступны лишь в 39 регионах. В других субъектах таких бюро нет и им придется искать альтернативные источники информации для сбора данных в единую систему. Об этом 31 октября заявила заместитель директора департамента стратегических проектов Минстроя Анна Огурцова на совещании в Совфеде «О формировании системы технического учета жилищного фонда».

Она напомнила, что 1 марта 2026 года вступает в силу федеральный закон о государственной информационной системе ЖКХ. В ней соберут все данные по техническому учету жилья из системы ГИС ЖКХ, Росреестра, органов государственной власти регионов и местного самоуправления, управляющих компаний, институтов развития ДОМ.РФ и других источников.

Закон также дает регионам право самим устанавливать порядок проведения технического учета домов. В эту процедуру входят техническая инвентаризация, паспортизация, организация ведения архива технической документации. В Минстрое полагают, что при организации этой работы регионы могут использовать данные из существующих систем БТИ, однако не во всех регионах имеется такой архив.

«В той или иной форме БТИ сохранились лишь в 39 регионах. Остальным субъектам придется рассматривать альтернативные варианты для сбора данных. Минстрой готов оказать методическую информационную поддержку регионам по мере запуска этой системы. Сейчас мы уже работаем над выпуском подзаконных актов», — сообщила чиновник.

* Артемов М. В Минстрое указали на сложности сбора данных о состоянии домов в регионах / М. Артемов // Электронное периодическое издание «Парламентская газета», 31 октября 2025 г. - <https://www.pnp.ru/economics/v-minstroe-ukazali-na-slozhnosti-sbora-dannikh-o-sostoyanii-domov-v-regionakh.html> (дата обращения: 31.30.2025)

ТЕХНИЧЕСКИЙ УЧЁТ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА: БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ*

15 мая два комитета Торгово-промышленной палаты: по предпринимательству в сфере жилищной и коммунальной сферы и по предпринимательству в сфере экономики недвижимости – провели обсуждение законопроекта № 107057-7¹ о государственном жилищном учёте. Законопроект **, по замыслу авторов, должен породить организационно-правовые последствия, которые станут заменой деятельности бюро технической инвентаризации (БТИ).

Восемь лет спустя

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (в части совершенствования системы государственного учета жилищного фонда)»²

Законопроектом предлагается внести следующие изменения в ЖК РФ:

- уточнить понятие государственного учета жилищного фонда как деятельности по сбору, обработке и хранению информации об объектах государственного учета жилищного фонда, отражающей их технические характеристики и состояние, позволяющие индивидуализировать указанные объекты и осуществлять мониторинг использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности;
- определить, что государственный учет жилищного фонда осуществляется посредством размещения органами местного самоуправления и иными лицами информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее - ГИС ЖКХ);
- уточнить полномочия Правительства РФ, органов исполнительной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления в сфере осуществления государственного учета жилищного фонда.

Кроме того, законопроектом предлагается наделить Правительство РФ полномочием по утверждению порядка проведения технического обследования многоквартирных домов. При этом субъекты РФ вправе принять решение о проведении технического обследования, и в этом случае результаты технического обследования учитываются при проведении государственного учета жилищного фонда. Наделение субъектов РФ правом, а не обязанностью проведения технического обследования исключает императивное возложение нагрузки на дотационные бюджеты субъектов Российской Федерации.

Принятие и дальнейшая реализация законопроекта не потребуют дополнительных расходов федерального бюджета».

Проект был внесен в Госдуму 20.02.2017, в июле того же года прошёл 1-е чтение, получил множество замечаний и отрицательных отзывов, после чего был переведен в режим «перманентных» поправок. С осени 2021 г. во исполнение поручения Президента РФ от 2.06.2020 № Пр-908 работа над законопроектом была возобновлена.

ПОРУЧЕНИЕ

М.В.Мишустина

В целях совершенствования механизмов управления в жилищной сфере, повышения уровня удовлетворенности граждан условиями проживания:

1. Обеспечьте доработку стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства на период до 2030 года, предусмотрев в ней комплекс мероприятий, направленных на:

а) построение целостной системы учета, позволяющей формировать достоверную информацию о составе жилья, его состоянии, стоимости объектов, уровне их благоустройства и изменениях этих показателей;

б) приведение в соответствие с современными требованиями нормативных правовых актов в области технической инвентаризации многоквартирных домов, а также непрерывную подготовку специалистов, осуществляющих указанную деятельность;

в) определение сроков безопасной эксплуатации зданий с учетом характера строительных конструкций и инженерных коммуникаций, а также типовых видов работ по их обслуживанию и периодичности проведения ремонтов.

Доклад – до 20 декабря 2020 г.

2. Представьте предложения по внесению изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, направленных на создание эффективного механизма правового регулирования

государственного учета жилищного фонда, предусматривающих определение:

- а) основных понятий и требований к его осуществлению;
- б) функций органов власти всех уровней, включая уточнение полномочий государственного жилищного надзора по контролю за производством обследования многоквартирных домов и формированием информации об их состоянии.

Доклад – до 20 декабря 2020 г.

И.В.Краснову
В.А.Колокольцеву

Праведите проверки соблюдения требований законодательства Российской Федерации при разработке и эксплуатации государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и иных аналогичных цифровых ресурсов в данной сфере.

Доклад – до 30 апреля 2021 г.

В.Путин

Пр-908
02.06.2020

И вот сейчас, восемь лет спустя после 1-го чтения, законопроект готовится к следующим чтениям, почему и был вынесен на обсуждение в ТПП РФ.

* Технический учет жилищного фонда: быть или не быть // Журнал «ЖКХэксперт: экономика и право». - 2025. - № 6. - С. 61-72. – Материалы приводятся выборочно.

** Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» // Официальный интернет-портал правовой информации, 24 июня 2025 г. – <http://publication.pravo.gov.ru/Document/View/0001202506240042> (дата обращения: 30.10.2025) (прим. сост.)

Первое слово – законодателю.

Заместитель Председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ

Разворотнева Светлана Викторовна:

Законопроект, принятый в первом чтении еще Госдумой прошлого состава, посвящен правилам проведения технической инвентаризации МКД. После этого документ «завис». Практически на всех встречах с отраслевым министерством, вице-премьером и председателем Правительства РФ мы говорили о том, что без понимания реального технического состояния МКД невозможно их качественно содержать и ремонтировать, формировать программы капитального ремонта и программы переселения аварийных домов. Раньше этой работой занимались БТИ, однако с 2013 года система была упразднена. Остались только кадастровые паспорта домов. А вот «медицинских карт», в которых фиксировался бы физический износ зданий и отдельных систем, не осталось.

Как возобновить эту систему обсуждали несколько лет. Наконец Правительство внесло поправки ко второму чтению. Осуществлять тягучет предлагается через систему ГИС ЖКХ, в которую сгружают информацию органы власти, УК, РСО, фонды капремонта и другие поставщики информации. Этот подход вызвал резкую критику собравшихся. Главный вопрос - кто будет верифицировать разрозненную и противоречивую информацию, отвечать за ее достоверность. Эксперты ТПП говорили, что необходимо снова создавать БТИ в регионах (сегодня их правдами и неправдами сохранили 26 регионов). При этом в качестве источников финансирования этой дорогостоящей программы назывались как региональные бюджеты, так и средства собственников. И тот, и другой подход вызывает много вопросов. Лично мне кажется, что нынешний подход Правительства позволит, наконец, заняться объединением и проверкой разрозненной информации. И только практика покажет - сработает ли этот метод¹...

Более чем 2х-часовое обсуждение «высветило» две резко противоположные точки зрения на то, как должен быть организован технический учёт жилищного фонда в современных российских реалиях.

Концепция №1 (её продвигает Минстрой России) основана на уверенности, что своевременное и полное заполнение ячеек ГИС ЖКХ всеми лицами, которым вменено это в обязанность, и будет адекватным информационным обеспечением - чего? Видимо, текущего и капитального ремонта МКД, аварийного расселения/реконструкции жилья и прочих подобных «судьбоносных» операций с недвижимостью. Но в законопроекте об этом говорится не прямо, а как-то обиняком. Сказано лишь, что государственный учет позволит индивидуализировать объекты учёта, т.е. жилые дома и помещения в МКД (обратим внимание, что МКД в целом и сейчас, и в законопроекте объектом учёта не является!). И «осуществлять мониторинг их состояния, использования и сохранности». Мониторинг – многообещающее слово, но он не может быть самоцелью, это средство. Для чего?

На это обстоятельство, в частности, обратил внимание

Бутовецкий Алексей Юрьевич, статс-секретарь и заместитель руководителя Росреестра:

«С бюрократической точки зрения, Росреестр – в качестве ФОИВ – готов поддержать предложения Минстроя, поскольку именно это ведомство определяет государственную политику в этих вопросах. По поводу правоприменения: Росреестр подстроится под любое решение законодателя, ибо вся информация о жилищном фонде, необходимая для оборота недвижимости, у нас есть, в ГИС ЖКХ мы её с удовольствием отдадим. Что касается моей личной гражданской позиции – мне до сих пор неясным остаётся вопрос о ЦЕЛЕПОЛАГАНИИ технического учёта... Можно догадаться, что учёт нужен для прогнозирования износа жилищного фонда и планирования капремонта, но напрямую это нигде не написано. Хотя начинать надо, конечно, с целеполагания, только после этого можно разобраться, какие конкретно задачи нам надо решить, чтобы создать адекватную систему учёта жилищного фонда. Ведь, к примеру, для чего нужна наша регистрационная система? Мы это знаем точно: для стабильности гражданского оборота. Чтобы люди чётко понимали, у кого конкретно они приобретают те или иные объекты недвижимости...».

Министерская концепция имеет один очевидный плюс. Вспомним сакральную фразу в пояснительной записке: «реализация законопроекта не потребует дополнительных расходов федерального бюджета». Как, впрочем, и регионального. Да, пожалуй, и местного. Ведь обязанность вносить сведения в ГИС ЖКХ уже и так есть у всех основных субъектов, действующих в сфере ЖКХ. После того, как Минстрой России разработает подзаконные акты, конкретизирующие методику составления электронных паспортов МКД, это наверняка увеличит их объём работы, но вряд ли это так уж принципиально. Ведь сплошное обследование техсостояния МКД будет правом, а не обязанностью регионов. Бюджетные затраты органов публичной власти при таком положении дел, бесспорно, сводятся к минимуму.

На этом «козырном» аргументе С.В. Разворотнева сделала упор в самом начале обсуждения:

«Первоначальная концепция законопроекта, предложенная Минстроем, базировалась на том, что в ГИС ЖКХ аккумулируется некая информация, а потом из неё образуется наше представление о МКД. После получения возражений и отрицательных отзывов от разных организаций я переговорила с Министром и председателем Комитета Госдумы - итог такой: предлагайте свои поправки, но помните о состоянии бюджета страны. Если мы хотим возложить на субъекты Российской Федерации обязанность проводить сплошные обследования жилфонда и содержать БТИ – это не получится...».

Разумеется, раз нет императивного требования содержать ГосБТИ – нет и соответствующих расходов. Правда, могут возникнуть и потери, но потери-то будут, главным образом, небюджетного характера. Бюджетные потери, конечно тоже могут быть - ведь в собственности публичных образований тоже находится большой объем имущества, но кто их посчитает?

Сторонники «министерской концепции» отстаивали её весьма активно и целенаправленно.

Огурцова Анна Николаевна, заместитель директора Департамента стратегических проектов Минстроя России:

Госучёт жилищного фонда складывается из учёта: прав, стоимостных показателей, технического состояния и статистического учёта. Всем этим раньше занималось БТИ. Сейчас учёт прав и стоимостных показателей ведёт Росреестр, статистику предоставляют органы местного самоуправления (ОМС), правда, не совсем понятно, по каким методикам, в связи с этим возникают разные казусы, поскольку обследования домов местные власти не проводят. А блок учёта тех-состояния после ликвидации государственных БТИ и перевода их на коммерческую основу из рассмотрения выпал...

Наше предложение: блок Росреестра оставить, как он есть, и перенести в ГИС ЖКХ, там же аккумулировать и все данные технического состояния жилищного фонда. Объекты учёта: многоквартирные дома (МКД), жилые и нежилые помещения в них, жилые дома. Поставщики информации: субъекты ИЖС и застройщики, управляющие организации (УО) – в части эксплуатации и ремонта, региональные Фонды капремонта - по своей части, ресурсоснабжающие организации (РСО) и ГИС «Аршин» – в плане поставляемых ресурсов и приборов учёта. И, конечно, органы власти – местные и региональные. Два года назад в ЖК РФ было внесено положение, что субъект Российской Федерации в рамках корректировки своих программ капремонта может принять решение о сплошном обследовании жилищного фонда. Эта информация тоже должна попадать в ГИС ЖКХ... Поставщики должны передавать всю эту информацию в режиме реального времени, например, произошла какая-то авария – УО должна отразить это в ГИС ЖКХ, проведён сезонный осмотр МКД – то же самое, проведён капитальный ремонт дома - эти сведения тоже должны попасть в ГИС ЖКХ... Вся эта информация будет доступна заинтересованным лицам, большинство из которых одновременно являются и поставщиками, и пользователями информации. В дальнейшем на этой базе можно будет цифровизировать и такие услуги, как начисления за услуги ЖКХ и капремонт, субсидии, признание дома аварийным, согласование переустройства/перепланировки и т.д.

Лещенко Олеся Алексеевна, заместитель коммерческого директора компании Doma.ai:

«Концепцию Минстроя поддерживаю, потому что она позволяет сдвинуть дело с мёртвой точки. Разочарование некоторых коллег понимаю, но предложенная правовая конструкция позволяет урегулировать большинство вопросов, которые здесь так бурно обсуждаются, на уровне подзаконных актов. Их будет готовить Минстрой, в том числе – порядок составления электронных паспортов МКД, порядок верификации данных и т.д. Единственное, я хотела бы попросить Комитет Госдумы предусмотреть какой-то переходный период – между моментом вступления закона в законную силу и моментом наступления ответственности за его неисполнение. Чтобы у всех была возможность подготовиться: у Минстроя – разработать подзаконные акты, у оператора ГИС ЖКХ – доработать систему, у бизнеса – собрать и внести в систему необходимые данные и т.д. Чтобы в течение этого периода обошлось без штрафов и санкций...».

Лупашко Анна Ивановна, президент НП «Национальное Объединение Технологических и Ценовых Аудиторов» в качестве реплики на предложение Ю.В. Павленкова создать систему независимого аудита технического состояния жилья – задала ему вопрос: «за чей счёт банкет?» И пояснила, что её гражданская позиция – в том, что эти вещи нельзя перекладывать на налогоплательщика.

«Даёшь инвентаризацию!»

Альтернативную концепцию экспертов ТПП РФ можно обозначить как «императивно-профессиональную», она основана на повсеместном восстановлении системы БТИ, укомплектованных специально подготовленными кадрами. Со смешанным, частно-государственным финансированием.

Обоснование и основные черты этой концепции изложил, подробно пройдясь по недостаткам «министерской концепции», **Павленков Юрий Викторович, генеральный директор Партнёрства управляющих недвижимостью «Индустря Сервейинг», член комитетов ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ и экономике недвижимости:**

«Над этой темой мы работаем с 2010 года, взяв на себя смелость создать рабочую группу в рамках 3-х комитетов ТПП РФ: по ЖКХ, по экономике недвижимости и по строительству. Провели 12 заседаний. В 2020 году новый импульс нашей работе дало поручение Президента РФ № Пр-908, очень детально проработанное и конкретное. В этой связи в 2023 году в Совете Федерации прошло конструктивное совещание с участием сенаторов, депутатов Госдумы, представителей регионов, экспертов Минстроя России и Счётной палаты.

Сначала два слова о процедурных вопросах: хотя после 1-го чтения законопроект пролежал почти 8 лет из-за ведомственных разногласий и наличия множества замечаний от экспертного сообщества, его подготовка ко 2-му чтению прошла без предварительного экспертного и общественного обсуждения, не было проведено ни оценки регулирующего воздействия, ни антикоррупционной экспертизы. В результате предлагаемый проект, по нашему мнению, оказался не способен реализовать ни поручение Президента РФ № Пр-908, ни высказанное им на Госсовете 15.04.2025 требование: гражданам должно быть понятно, как формируется плата за жилищные услуги и как расходуются эти средства, включая сборы на капремонт.

По существу законопроекта: в нём совершена подмена сути процесса «государственного технического учёта» (а также «технической инвентаризации», которая является его основой) категориями: «мониторинг технического состояния МКД», «обследование техсостояния МКД», «эксплуатационный контроль». Всё это проводится в добровольном порядке по решению органов управления либо собственников жилья лицами, ответственными за эксплуатацию МКД. Вместо проведения обязательной технической инвентаризации с определением индивидуальных физических и технических характеристик МКД посредством квалифицированного независимого технического аудита, основной частью которого было бы описание состава и анализ состояния общего имущества МКД, проводимые силами специалистов по инвентаризации, а не по чему-то ещё.

Не так важно, где будет размещаться информация о МКД: в ГИС ЖКХ, в Росреестре или где-то ещё – важно то, кто будет её размещать и какими средствами она будет добыта. А главное – насколько она соответствует действительности... В данном законопроекте предусмотрено размещение сведений в электронном паспорте дома в ГИС ЖКХ различными коммерческими субъектами, во-первых, не имеющими соответствующей профессиональной подготовки - в части учёта и инвентаризации, а во-вторых, прямо заинтересованными в искажении сведений об объектах учёта в свою пользу (имеются в виду РСО, УО, эксплуатирующие компании, региональные операторы по КР и ТКО). Получается, что мы даём право размещать информацию о конструктивно-технологических характеристиках и техническом состоянии МКД, грубо говоря, кому попало. Хотя делать должен это независимый государственный орган – с персоналом, имеющим соответствующую профессиональную квалификацию и допуски... К чему приводит нарушение этих принципов, видно на таком простом примере: в одном из домов в Царицыно, как нам стало известно, ГБУ «Жилищник», пользуясь своим положением и возможностью самому определять характеристики МКД, начисляет жителям плату на 1,7 млн. руб. в год больше, чем положено...

Важнейший для технической эксплуатации документ – технический паспорт МКД исключён из состава обязательной документации, он в законопроекте упоминается исключительно в отношении архивного хранения. То же самое касается и другого важного документа – паспорта домовладения. Более того, законопроект предлагает установить в п.4 ст.19 ЖК РФ норму, что объектами жилищного учёта являются только жилые дома и помещения в МКД. А МКД в целом, как это указано в поручении Президента РФ, в законопроекте о техучёте нет. Тем самым сохраняется положение, при котором общее имущество МКД не подлежит ни определению, ни кадастровому учёту, ни регистрации прав на него.

Ещё одно требование поручения Президента № Пр-908: непрерывная подготовка специалистов, осуществляющих деятельность по технической инвентаризации МКД – законопроектом проигнорировано...

Что касается финансирования системы технического учёта и инвентаризации – соответствующие средства уже присутствуют в обороте жилой недвижимости. Размер этих затрат несравним с ценностью получаемых результатов, дифференцируя его по этапам жизненного цикла объекта недвижимости, получим, что он составляет небольшую долю средств:

застройщика – на этапе ввода нового объекта в эксплуатацию (0,005–0,02% от стоимости объекта);

регионального оператора капремонта МКД;

по итогам выполнения работ (0,05–0,15% затрат по смете);

управляющей (эксплуатирующей) организации, ТСЖ – при необходимости (не более 0,15% от годового объёма договора управления (эксплуатации) в зависимости от качества и актуальности сведений в техническом паспорте МКД (паспорте домовладения);

исполнителя работ по реконструкции, модернизации, санации МКД – по результатам соответствующих работ (0,05–0,15% от стоимости работ);

собственников жилья – в случае востребованности в актуальных технических сведениях на любом этапе жизненного цикла.

Подводя итоги, проект закона в представленном виде не направлен на исполнение поручения Президента о восстановлении системы государственного технического учета и не отвечает потребностям отрасли, интересам собственников и запросам регионов...».

Свою обеспокоенность возможными негативными последствиями принятия закона в его нынешнем виде выразил и **Каньшин Александр Александрович**, председатель Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере экономики недвижимости:

«Все последние события, в том числе - то, что произошло в Крокус-Сити, показывают нам, что недвижимость – что коммерческая, что жилая должна быть не только функциональна и комфортна, но и безопасна. Поэтому поднятая тема сверхактуальна, поскольку напрямую связана с безопасностью недвижимости. Мы этим законопроектом занимаемся давно, но анализ последних поправок свидетельствует, что **заявленная цель: создание эффективного механизма государственного учёта жилищного фонда – в представленной ныне редакции не достигается**. Как за счёт неполноты охвата объектов, так и отмены института технической инвентаризации, а главное, сведение государственного учёта только к функции обработки и хранения данных – это не только неполно, но даже и безответственно. Нам нужна не просто статистическая информация, но и проверка её соответствия реальному состоянию жилья. Иначе - как обеспечить его безопасность?»

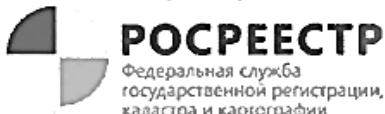
Чернышев Леонид Николаевич, заместитель председателя Совета по профессиональным квалификациям в ЖКХ, главный научный сотрудник Института проблем рынка Российской Академии наук, высказал глубокое сожаление, что 908-е поручение Президента РФ так и не исполнено. И сделал упор на то, что ликвидировать само упоминание о государственном техническом учёте жилфонда (фактически именно это предусматривает законопроект) недопустимо. К исключительно цифровой форме сводить накопление информации, по его мнению, нельзя, ибо для 20 миллионов МКД, разбросанных по 25 тысячам муниципальных образований, обеспечить это будет невозможно, наряду с электронной должна обязательно оставаться и бумажная документация... И, главное, заниматься этим должны специальные люди с соответствующей профессиональной подготовкой. И с персональной ответственностью за то, что они внесли в реестр.

Предложения во исполнение Поручения Президента Пр-908 от 02.06.2020 г. и требований в рамках Госсовета от 15.04.2025 г.

1. Представляется необходимым норму закона о проведении ГТУ (и обязательной технической инвентаризации МКД с установленной периодичностью) изменить на императивную при общем методологическом обеспечении со стороны Российской Федерации
2. Включить в законопроект положения, закрепляющие **статус государственного технического учёта как независимого института ТЕХНИЧЕСКОГО АУДИТА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА и коммунальной инфраструктуры**, в т.ч., в качестве объективного инструмента Счётной палаты РФ и контрольно-счётных органов регионов
3. Закрепить законодательно **статус Технической документации на объекты жилой недвижимости в качестве обязательной**
4. Во исполнение пункта поручения о непрерывной подготовке специалистов технической инвентаризации МКД включить отыскочные нормы в законодательство о национальной системе профессиональных квалификаций и подготовки кадров

Объём технических сведений и характеристик об объектах недвижимости целесообразно разделить на две основные группировки:

1. Родовые (базовые, неизменные) сведения об ОН – размещаются в базе данных Росреестра



2. Сведения оперативного характера – актуализируются и размещаются в техдокументации, в органах МСУ, БТИ субъектов РФ, в ГИС ЖКХ



Сбор, актуализацию и обновление технических сведений об объектах недвижимости целесообразно проводить в соответствии с данными группировками:

1. Базовые сведения, характеристики и параметры объектов недвижимости направляются в Росреестр застройщиком при введении в эксплуатацию.
2. Сведения оперативного характера (эксплуатационные, регламентные, экономические) – актуализируются и предоставляются хозяйствующими субъектами после их верификации квалифицированными специалистами (инвентаризаторами, кадастровыми инженерами).

Изменения по результатам проведения капремонта, реконструкции – заказчиками работ по КР/санации/реконструкции.

Финансовое обеспечение деятельности по техническому учёту и инвентаризации МКД целесообразно дифференцировать по следующим источникам:

1. Создание базовых сведений, характеристик и параметров вновь созданных ОЖН в технической документации – за счёт застройщика (около 0,02 % от затрат на создание ОЖН).
2. Сведения периодического характера (эксплуатационные, регламентные работы) – из средств заинтересованных УО, эксплуатирующих компаний, жилищных объединений, собственников в процессе выполнения стандартов управления и эксплуатации.
3. Сведения циклического характера в отношении объектов капитального ремонта МКД, реконструкции – из средств фондов капитального ремонта МКД, заказчиков проектов реконструкции по результатам проведения работ.

Все процедуры выполняются силами ГТУ – независимого института инвентаризационно-технического аудита с участием специалистов по учёту и инвентаризации зданий и сооружений (инвентаризаторов, кадастровых инженеров)

Константин Крохин, председатель правления Союза Жилищных организаций г. Москвы:

«Я поддерживаю коллегу в том, что наряду с электронной надо обязательно сохранять и бумажную форму представления информации. Последние события: например, недавние хакерские атаки на жилые комплексы компаний ПИК и почти одновременно на компьютеры Мосгортранса – показывают уязвимость информационных структур и цифровых банков данных. Как в отношении хакерских атак и других способов несанкционированного доступа, так и банальных сбоев программного обеспечения и электропитания. Это касается в равной мере и МКД.

Самый простой способ обезопасить информацию – вспомнить о том, что у нас была система БТИ, где всё хранилось в надлежащем порядке. И вообще мне представляется, что принципиально неверно всё переводить на цифру и централизованно собирать информацию в одном месте. Особенно, если нет чёткого понимания, зачем это нужно, кто будет вносить какую информацию, и кто чем будет пользоваться. ГИС ЖКХ ведь так и не вышла на нормальный рабочий режим, там масса недостоверной информации. Я об этом свидетельствую и как пользователь-физлицо, и как представитель юрилица, и как юрист, готовящий сведения для суда... Но если там будет исключительно правильная информация – это тоже несёт в себе немалую опасность. Ведь человек из Владивостока сможет получить доступ к информации, например, о квартире в Москве, кому это больше всего нужно? Прежде всего, жуликам. Даже сайт Госуслуг у нас толком не защищён, наши телефоны и другая информация с него гуляет где попало... Создавая большие информационные системы вроде ГИС ЖКХ, нужно понимать, что каждому из нас как пользователю они не нужны.

Если мы хотим решать какую-то свою частную задачу, касающуюся технической инвентаризации, мы обратимся в своё региональное БТИ (они, слава Богу, и в Москве, и в области сохранились) и получим её в виде и объёме, релевантных нашему конкретному запросу. Ничего лишнего. И от этого обращения останутся следы... А единые информационные системы, где в одном месте в концентрированном виде собраны все сведения обо всех нас, нужны преимущественно тем, кто эту информацию продаёт. В том числе – врагам нашей страны... Коллега из Росреестра сказал, что данные Росреестра нужны, чтобы человек чётко знал, У КОГО он покупает недвижимость, так вот данные БТИ нужны для того, чтобы он знал, ЧТО ИМЕННО он покупает. Аналогично государство, проводя посредством регоператора капремонт МКД, должно, прежде всего, знать, что оно ремонтирует, от этого зависит результат. Поэтому технической инвентаризацией, я считаю, должно заниматься государство, не граждане или коммерческие организации, а исключительно государство, это его прямая функция...»

Интересный ретроспективный взгляд на инвентаризацию жилья озвучил **Толмачёв Александр Васильевич, заместитель председателя Союза юристов Москвы**: «На моей памяти в сфере инвентаризации было три реформы. В 1997 году государство решило сформировать общее имущество МКД, включая земельный участок, и передать его собственникам.

Была объявлена программа паспортизации всех домов в РФ - и в Москве, и в регионах. Это было включено в целевую программу «Жилище», выделены большие бюджетные деньги. Исполнителем были только БТИ, никто более.

Вторую реформу принёс с собой ЖК РФ, при этом оказалось, что БТИ учитывает то, что учитывать кое-кому очень бы не хотелось: остаточную восстановительную стоимость дома и процент его износа. Для наших «новых олигархов» эта информация была неприятна, поэтому было принято решение не включать её в результаты работы БТИ, в справку «форма 1А» её помещать перестали. Третья реформа началась в марте 2010 года, тогда было решено государственные БТИ в течение ближайших 3-х лет, по существу, ликвидировать, поскольку они, требуя, чтобы возводимые МКД соответствовали бы закону и проекту, мешали застройщикам вводить дома в эксплуатацию.

Было также решено уйти от восстановительной стоимости, по которой можно судить, сколько денег и на что потрачено при строительстве или в результате капремонта, а вместо неё ввести такую модель, которая была бы удобна только для налогообложения. Так - вместо восстановительной стоимости – появилась кадастровая стоимость, которая каждый год неуклонно возрастает на сколько-то процентов...»

В ходе обсуждения было немало других выступлений и реплик, заслуживающих внимания даже, если они лишь косвенно затрагивали содержание самого законопроекта. В частности, **Тётушкин Дмитрий Николаевич, генеральный директор ГБУ МосгорБТИ**, рассказал, какие услуги оказывает его организация самым разным субъектам, начиная от федеральных органов исполнительной власти и заканчивая жителями МКД. И о том, какие коллизии и поучительные ситуации при этом возникают. В частности, обратил внимание присутствующих, что хотя оборот недвижимости данные Росреестра в целом обеспечивают неплохо, но для эксплуатации МКД они мало что дают, даже посчитать, к примеру, размер оплаты за коммунальные ресурсы, потребляемые на общедомовые нужды, по этим данным едва ли возможно. Поскольку они площадь общедомового имущества МКД не отражают.

Бочаров Михаил Евгеньевич, заместитель генерального директора по науке АО «СиСофт Девелопмент» сделал сообщение об информационных моделях управления жизненных циклов объектов жилой недвижимости. К сожалению, возможности журнала не позволяют отразить все интересное, что прозвучало в тот день в ТПП РФ.

«Будем реалистами»

Чем закончилось обсуждение? Отчасти ответ можно найти в завершающей реплике **С.В. Разворотневой**: «Давайте будем реалистами: поправки в законопроект одобрены как Правительством, так и Государственно-правовым управлением Президента РФ. Видимо, на следующей неделе мы будем рассматривать их на Комитете. Если кто-то сформулирует ещё свои поправки, присылайте, но... Пока я услышала только одно реальное предложение: что надо установить переходный период, во время которого закон будет действовать, но на наказания за его неисполнение будет объявлен мораторий. Больше ничего я не услышала, кроме критики и каких-то глобальных планов. Но мы с 2017 года обсуждаем, как бы было хорошо, если бы все эти планы были реализованы. В заключение хочу заметить, что с принятием этого законопроекта жизнь не заканчивается, никто не мешает сформулировать новую законодательную инициативу, которая больше соответствовала бы вашим устремлениям...».

Ведущий обсуждение **Широков Андрей Владимирович** резюмировал свои впечатления так: «Когда мы обращаемся в Госдуму или в Минстрой, обычно нам отвечают: мы вас услышали. Приносите текст».

Для полноты картины приведем ещё два авторитетных мнения по рассматриваемому вопросу. Нетрудно заметить, что они тоже во многом альтернативны друг другу.

Пахомов Сергей Александрович, председатель Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ⁴

«До 1 марта 2008 года технический паспорт на дом выдавался в обязательном порядке и подтверждал проведение технической инвентаризации. После этой даты вместо технического учета в отношении объектов недвижимости начали проводить только кадастровый учет. Система госучёта окончательно прекратила свою работу — последствия тех решений создали нам за прошедшие годы немало проблем. При этом 28 регионов сохранили техучёт в каком-то виде, а 6 регионов вообще сохранили полноценные службы БТИ.

Принимаем сейчас компромиссное решение. Даём регионам, сохранившим бюро технической инвентаризации, возможность финансировать их из бюджета. Тем субъектам, у которых нет БТИ и нет средств на восстановление такой системы, мы предлагаем вести работу в государственной информационной системе. ГИС ЖКХ станет своеобразным информационным хабом, где по каждому жилому дому будет концентрироваться весь массив данных. Это будут полноценные электронные паспорта. Такое понятие появится в Жилищном кодексе, стандарты наполнения разработает Минстрой. Для нас это один из ключевых законопроектов 2025 года, который позволит системно подходить к содержанию жилья и планированию капитальных ремонтов. В течение ближайших двух недель финально доработаем его и вынесем на рассмотрение...».

**Публикуем письмо (от 20.05.2025 №4-19-7686/25) помощнику Президента РФ - начальнику
Государственно-правового управления Президенат РФ Л.И. Брычевой**

Уважаемая Лариса Игоревна!

В связи с обращением от 13 мая 2025 года № А6-7622 в Правительстве Москвы рассмотрен проект федерального закона № 107057-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» (далее — законопроект, ЖК РФ, Федеральный закон № 209-ФЗ соответственно).

По результатам рассмотрения законопроекта необходимо отметить следующее.

1. Законопроектом из части 5 статьи 19 ЖК РФ предлагается исключить положения об осуществлении технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации с оформлением технических паспортов жилых помещений — документов, содержащих техническую и иную информацию о жилых помещениях, связанную с обеспечением соответствия жилых помещений установленным требованиям. Правовое регулирование отношений в области учета жилищного фонда предлагается заменить осуществлением учета жилищного фонда в рамках использования ГИС ЖКХ.

В то же время законопроектом не вводится механизм формирования, сбора, наполнения и поддержания актуальности данных в ГИС ЖКХ сведениями, содержащими техническую и иную информацию о жилых домах, много квартирных домах и помещениях в них.

Формирование данной информации за счет сведений, предоставляемых в ГИС ЖКХ из Единого государственно-го реестра недвижимости (далее - ЕГРН), не может быть достаточным, поскольку ЕГРН не содержит необходимого состава информации.

Так, информация в ЕГРН формируется по результатам выполнения кадастровых работ. При этом формы технических планов и иных документов не предусматривают определение технических характеристик конструктивных элементов зданий (в том числе несущих и не несущих конструкций), элементов благоустройства обследуемых объектов, в том числе жилых и нежилых помещений, а также сведений о составе жилых и нежилых помещений (количество, нумерация и назначение помещений и комнат), наличии и расположении инженерного оборудования (газового и (или) электрооборудования, оборудования водоснабжения и водоотведения, отопления, мусороудаления) и других технических характеристик.

В настоящее время единственным официальным источником, подтверждающим достоверность информации о состоянии жилищного фонда, технических характеристиках многоквартирных домов, степени износа конструктивных элементов, являются результаты технической инвентаризации жилищного фонда, основанной на результатах обследования специализированной организацией, уполномоченной органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации.

Только в рамках осуществления технической инвентаризации и технической паспортизации объектов жилищного фонда возможно получение полного объема технических сведений, необходимых для надлежащего осуществления публично-правовых полномочий в сфере улучшения жилищных условий граждан; принятия решений, связанных с управлением общим имуществом в многоквартирных домах; осуществления работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, предоставления коммунальных услуг и поставок ресурсов, определения размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги, определения задолженности по указанной плате и т.д.

С учетом изложенного исключение из ЖК РФ положений об осуществлении технического учета жилищного фонда, в том числе его технической инвентаризации и технической паспортизации, создаст значительные трудности и препятствия в выполнении органами государственной власти, органами местного самоуправления, управляющими и ресурсоснабжающими организациями обязанностей и функций, возложенных на них законодательством Российской Федерации.

2. На территории города Москвы технический учет объектов и входящих в их состав помещений осуществляется ГБУ МосгорБТИ в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 17 марта 2017 года № 106-ПП «О Порядке организации технического учета в городе Москве, внесении изменений в правовые акты города Москвы и признании утратившими силу правовых актов (отдельных положений правовых актов) города Москвы» и распоряжением Правительства Москвы от 27 мая 2015 года № 304-РП «О реорганизации Государственного унитарного предприятия города Москвы Московского городского бюро технической инвентаризации».

ГБУ МосгорБТИ осуществляется постоянное хранение и использование технических паспортов, оценочной и иной учетно-технической документации об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации (регистрационные книги, реестры, копии правоустанавливающих документов и тому подобное), сбор и предоставление сведений об объектах жилищного фонда в целях осуществления мониторинга использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности, предусмотренного пунктом 16.4 статьи 12 ЖК РФ, а также для проведения государственного статистического учета.

Необходимый технический учет объектов обеспечивается в том числе в рамках ведения государственного адресного реестра, предусмотренного Федеральным законом от 28 декабря 2013 года № 443-ФЗ «О федеральной информационной адресной системе и о внесении изменений в Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также выполнения работ, необходимых для наполнения и верификации данных ЕГРН, включая проведение мероприятий по выявлению правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

ГБУ МосгорБТИ также проводятся мероприятия по устранению несоответствий между разными источниками информации. Деятельность ГБУ МосгорБТИ как единого оператора данных на региональном уровне позволяет обеспечить единообразие данных и в федеральных информационных системах и ресурсах, использовать такие данные как основу для организации учета дополнительных параметров, отсутствующих в федеральных системах, но необходимых для реализации полномочий города Москвы в жилищной сфере.

Учитывая изложенное, предлагается сохранить возможность функционирования на региональном уровне органа технической инвентаризации.

С учетом изложенного представляется, что законопроект нуждается в существенной доработке, в рамках которой предлагается:

1) отнести установление порядка проведения технического учета и технической инвентаризации жилищного фонда к полномочиям субъектов Российской Федерации с учетом важности и необходимости сохранения института технического учета и технической инвентаризации жилищного фонда, его востребованности на региональном уровне;

2) предусмотреть возможность функционирования в субъектах Российской Федерации органа технической инвентаризации, определив его ответственным за модерацию, администрирование, верификацию данных о жилищном фонде в субъекте Российской Федерации, поступающих из разных источников;

3) закрепить порядок наполнения ГИС ЖКХ сведениями о технической инвентаризации и технической паспортизации жилищного фонда из региональных информационных систем, предназначенных для осуществления мониторинга состояния и использования жилищного фонда и обеспечения его сохранности.

Заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы
руководитель Аппарата Мэра и Правительства Москвы

Н.А. Сергунина

(...) После заседания

11 июня законопроект был принят в 3-м чтении и направлен на утверждение в Совет Федерации. В окончательной редакции государственный учёт жилищного фонда и его технический учёт – это разные понятия. Определяющие характер учёта прилагательные: «государственный» и «технический» – нигде рядом не стоят, каждое используется только по отдельности.

Госучёт жилищного фонда регулируется на федеральном уровне и производится в отношении объектов госучёта, т.е. жилых домов и жилых помещений в МКД. Путём внесения соответствующих сведений в электронные паспорта жилых домов и электронные паспорта МКД в ГИС ЖКХ. Кроме информации о жилых помещениях, в электронные паспорта МКД вносится информация ещё и о других составляющих МКД, которые объектами госучёта не являются. Это нежилые помещения, машиноместа и общедомовое имущество. Те и другие электронные паспорта размещаются в ГИС ЖКХ, и заполняются самыми разными субъектами. Со своими интересами и неопределёнными компетенциями. В соответствии с обязанностями, возложенными на этих субъектов законодательством о ГИС ЖКХ.

Техучёт жилищного фонда, включающий в себя его техническую инвентаризацию и техническую паспортизацию (вкупе с ведением профильных архивов), порядок и само наличие/отсутствие техучёта отнесены на усмотрение властей регионов. Техучёт как был, так и остаётся делом рук профессионалов – сотрудников БТИ.

Что касается связи двух видов учёта: государственного и технического – материалы техучёта могут быть использованы в ГИС ЖКХ в качестве дополнения данных госучёта, но лишь в том случае, если региональные власти внесут положение об этом в своё законодательство.

Прочие подробности госучёта (и, возможно, отчасти техучёта) мы узнаем после того, как Минстрой России обнародует соответствующий подзаконный акт. Или акты.

По мнению **Павленкова Ю.В.**, «в такой, компромиссной интерпретации текста закона, его авторы, по всей видимости, оставили Минстрою России возможность для последующей свободы действий по адаптации под свои цели и задачи собственно института технического учёта многоквартирных домов в Российской Федерации».

¹ <https://rutube.ru/video/36b10fe632aa68c1ca1d229068c22ba5/>

² <https://sozd.duma.gov.ru/bill/107057-7>

³ <https://t.me/srazvorotneva/3220>

⁴ <https://t.me/sapakhomovGD/4934> (21.05.25)

ПРОБЛЕМЫ И ВОЗМОЖНОСТИ ИНТЕГРАЦИИ ЦИФРОВЫХ РЕШЕНИЙ В ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЙ СФЕРЕ*

О.В. Ватолина, кандидат экономических наук, доцент,
Т.В. Хышова, старший преподаватель
(Тихоокеанский государственный университет)

Цифровизация является необходимым и эффективным средством повышения эффективности деятельности отраслей экономики. Целью статья является рассмотрение текущего уровня цифровизации жилищно-коммунального хозяйства РФ. В работе описаны возможности и вызовы процесса внедрения цифровых технологий в данную сферу.

Термин «цифровая трансформация» не имеет единого определения, однако данная концепция развивалась в течении продолжительного времени и была описана многими исследователями и бизнес-аналитиками. Не смотря на обобщенность понятия, при рассмотрении процесса цифровой трансформации применительно к любой отрасли экономики, его можно интерпретировать как интеграцию цифровых технологий во все отраслевые процессы, приводящие к неизбежным фундаментальным изменениям, в том числе и трансформации существующих бизнес-моделей. В России активно развиваются новые рынки в сфере экономики данных, цифровой трансформации и искусственного интеллекта. Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) не исключение.

Жилищно-коммунальное хозяйство представляет собой один из основных системных индикаторов стабильности и устойчивости национальной экономики, определяющим уровень и качество жизни населения. Жилищно-коммунальная сфера — это сложная экономическая система, которая имеет характерные структурные особенности и ярко выраженную социальную направленность, а также является крупнейшим потребителем ресурсов и источником антропогенного воздействия на окружающую среду [4]. Обеспечение устойчивого развития жилищно-коммунального хозяйства России представляется одной из важнейших составляющих устойчивого социально-экономического развития национальной экономики. Поэтому в условиях неизбежных современных преобразований экономики цифровая трансформация отрасли — это безальтернативный путь ее развития, и, следовательно, системные исследования развития цифровых инноваций этой сферы являются приоритетными. Научной гипотезой исследования является предположение о том, что интеграция цифровых решений в систему управления жилищно-коммунальным хозяйством содействует увеличению продуктивности и качества оказываемых услуг, а также уменьшению расходов на управление ресурсами, что в свою очередь благоприятно сказывается на устойчивом развитии городских и региональных сообществ.

Критический обзор научных работ, результатов статистических исследований, а также практики функционирования организаций жилищно-коммунальной сферы обоснованно позволяет определить ключевые факторы, содержащие современное цифровое развитие отрасли. Так, аналитики аргументированно выделяют устаревшую инфраструктуру жилищно-коммунального сектора, отсутствие необходимого финансирования, необеспеченность квалифицированными кадрами, а также низкую интеграцию новых технологий с существующими системами [1,2,3]. Актуальные статистические данные отражают неравномерность внедрения цифровых технологий: отставание отраслей, связанных с коммунальным снабжением населения от таких лидеров цифровой трансформации, как банковская, нефтегазовая, промышленная, транспортно-логистическая и телекоммуникационная отрасли [5]. Результаты отраслевого аналитического исследования на предмет оценки текущего уровня цифрового развития управляющих компаний позволяют резюмировать, что несмотря на положительную динамику наполнения жилищно-коммунальной сферы цифровыми решениями, в целом отрасли соответствует низкий уровень внедрения цифровых сервисов и разнородность внедряемых решений [6]. Очевидно, что потенциальными пользователями интернет-телефонии и передовых ИТ-технологиями является каждая управляющая и ресурсоснабжающая компания. Представители жилищно-коммунальной сферы осознают преимущества, которые несут в себе цифровые решения. Так, согласно исследованию, проведенного аналитиками АО «Русатом Инфраструктурные решения», в последнее время коммунальные предприятия приобретают отечественные продукты для цифровой модернизации. Так, за три предыдущие года удельный вес отечественного ПО в общих закупках ресурсоснабжающих организаций увеличился на 20%. Аналитики прогнозируют, что к 2030 году, при сохранении текущих темпов развития рынка, затраты на такие проекты могут вырасти до 50 млрд рублей.

* Ватолина О.В. Проблемы и возможности интеграции цифровых решений в жилищно-коммунальной сфере / О.В. Ватолина, Т.В. Хышова // Финансовая экономика. – 2025. – № 3. – С. 195-197

Цифровой вектор направлен на модернизацию систем не только премиального класса или нового жилищного фонда. Неоспоримая ценность цифровых решений для сегмента старой застройки — это возможность предиктивной аналитики предупреждения аварийных ситуаций инженерных систем, что полностью меняет и подходы к управлению. Цифровые решения позволяют существенно повысить эффективность работы обслуживающих организаций за счет улучшения диспетчеризации, предотвращения аварий, повышения производительности труда.

Тем не менее, в современных исследованиях практически отсутствует анализ проблем низких темпов цифровизации ЖКХ с точки зрения системной интеграции заинтересованных сторон. Ведь рассматриваемая сфера является уникальной по масштабности и составу участников. В нее включены государственные органы, управляющие организации, поставщики ресурсов, региональные операторы по капитальному ремонту и обращению с твердыми коммунальными отходами, а потребителем услуг выступает все население. Так как стратегия цифровой трансформации требует системного подхода, следовательно, эффективность процесса цифровизации жилищно-коммунального сектора напрямую зависит от вовлеченности в него всех сторон. Именно в этом ключе проявляется разнонаправленная тенденция — масштаб освоения новых бизнес-моделей сильно отличается по отраслевым составляющим данной сферы.

Структурно жилищно-коммунальный сектор включает два направления экономической деятельности: осуществление регулируемых видов деятельности в сфере поставки коммунальных ресурсов и услуги по управлению жилищным фондом. Рассматривая первое направление, отметим что цифровое развитие ресурсоснабжающих организаций на всей процессной цепочке (производство, сбыт, транспортировка) определяется уровнем технического развития каждой отдельной организации и ее финансовых возможностей. Государственное содействие по данным Минстроя РФ на адаптацию цифровых технологий в этой области на ближайшие пять лет оценивается свыше 375 миллиардов рублей.

Что касается второго ключевого направления сферы ЖКХ, то на текущий момент времени самым весомым комплексным цифровым решением рассматриваемой области выступает государственная информационная система ГИС ЖКХ, которая формирует единое для Российской Федерации информационное хранилище данных обо всех жилищно-коммунальных компаниях, включая ресурсоснабжающие организации и структуры, осуществляющие управленческую деятельность. Жилищный кодекс РФ регулирует деятельность компаний по управлению недвижимым имуществом. Другими словами, законодательно закреплена конкурентная среда по управлению многоквартирным домом (МКД). А именно три возможных варианта: управляющая компания, товарищество собственников жилья и непосредственное управление жилым фондом. Стратегической целью ГИС ЖКХ является повышение эффективности управления жилищным фондом и коммунальными ресурсами, но опыт и потребности управляющих компаний в использовании системы существенно отличается от теоретических предпосылок. В связи с чем, исследовательский интерес направлен на восприятие процессов цифровизации «изнутри» - оценки представителями управляющих компаний текущих изменений.

Представим результаты опроса 72 представителей некоммерческих организаций по управлению и обслуживанию МКД, действующих на территории г. Хабаровска. В связи с тем, что респондентами выступили менеджеры одной из трех возможных форм управления в жилищном секторе, полученные данные нельзя экстраполировать на генеральную совокупность (все управляющие компании), результаты исследования носят информационный характер.

Что касается информационной системы ГИС ЖКХ, то более двух третьих опрашиваемых отметило, что к раскрытию информации относятся формально выполняя лишь обязательные требования законодательства. Более половины респондентов указали на отсутствие информированности о полном функционале системы, а также отметили сложную навигацию системы. В связи с чем очевиден вывод о том, что население нуждается в информировании о возможностях инновационных технологий и существующих сервисах. Значительное число опрошенных товариществ не содержат в штате ИТ-специалиста, что косвенно объясняет сопротивление инновационным нововведениям. Так же для текущей ситуации характерно отсутствие единого комплексного подхода к цифровому обеспечению управления и наличия разрозненных ИТ-решений, направленных на выполнение отдельных узкоспециализированных задач.

В контексте исследования важно обратить внимание на существующий конфликт интересов по зонам ответственности между организациями, занятыми непосредственной эксплуатацией жилищного фонда и поставщиками ресурсов (подтверждено обширной судебной практикой [7]).

Но, несмотря на разграничение функций, деятельность поставщиков коммунальных ресурсов и управляющих компаний взаимосвязана: ресурсоснабжающие организации обеспечивают жилищный фонд необходимыми коммунальными услугами, а управляющие компании отвечают за эффективное использование этих ресурсов, что определяет качество обслуживания населения, уровень удовлетворенности и финансовую устойчивость обеих сторон. Игнорирование этой взаимосвязи может привести к неэффективному управлению, увеличению затрат и ухудшению качества услуг, что в конечном итоге негативно скажется как на жителях, так и на всей системе ЖКХ.

Поэтому для успешной цифровизации отрасли необходимо стремиться к целостному и интегрированному подходу, создание которого обеспечит совместимость информационных систем, улучшит координацию процессов и повысит эффективность использования цифровых инструментов. При этом эффективность процесса цифровой трансформации жилищно-коммунальной отрасли напрямую зависит от населения, потому что именно жители являются конечными пользователями услуг и без их активного участия и обратной связи невозможна адаптация цифровых решений к реальным потребностям. Таким образом, оценка текущего уровня цифрового развития отрасли, успешные шаги по внедрению инновационных технологий дают практическое обоснование гипотезы об их положительном влиянии на эффективность функционирования жилищно-коммунального сектора, и как следствие обеспечение более устойчивого развития территорий.

Библиографический список

1. Лопонсов Е.В., Климовских Н.В. Проблемы развития отрасли ЖКХ// Экономика и бизнес. 11-2 (105), 2023
2. Кузнецова О.П., Чижикова Т.А. Проблемы жилищно-коммунального хозяйства Омской области: их актуальность и пути решения// Электронный научный журнал «Век качества». 2024. №3. С. 116-127. Режим доступа: <http://www.agequal.ru/pdf/2024/324006.pdf>
3. Салихова Ю.Н. Модели финансирования ЖКХ в Российской Федерации и в зарубежных странах / Ю.Н. Салихова // Актуальные вопросы современной науки и практики: Сборник научных статей по материалам V Международной научно-практической конференции, Уфа, 13 апреля 2021 г. - Уфа: ООО «Научно-издательский центр «Вестник науки», 2021. - С. 115-121.
4. Постановлением администрации города Хабаровска №1743 от 31.05.2017 «Об утверждении порядка перечисления организациям средств на компенсацию части расходов граждан на оплату коммунальных услуг, возникающих в связи с ростом платы за данные услуги». <https://minfin.khabkrai.ru/portal/Show/Content/4916>
5. Цифровая экономика: 2024: краткий статистический сборник / В. Л. Абашкин, Г. И. Абдрахманова, К. О. Вишневский, Л. М. Гохберг и др. // НИУ ВШЭ -М.: ИСИЭЗ ВШЭ, 2024. - С. 51-52.
6. www.wciom.ru
7. www.rosпотребnadzor.ru

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

2025 г.

Алиевская Н.В. Направления цифровой трансформации жилищного-коммунального хозяйства России / Н.В. Алиевская, В.Ю. Шаранин // Экономика и предпринимательство. – 2025. – № 7. – С. 270-274. – <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82602188> (дата обращения: 27.10.2025)

Белова А.И. ГИС ЖКХ для владельцев специальных счетов / А.И. Белова, А.А. Землякова // Молодые ученые - развитию Национальной технологической инициативы (ПОИСК). – 2025. – № 1. – С. 1024-1025. – <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82623647> (дата обращения: 27.10.2025)

Гемель А.С. Цифровизация ЖКХ: текущее состояние и перспективы / А.С. Гемель, Е.О. Домрачева, Л.В. Сотникова // Управление в современных системах. – 2025. – № 2. – С. 78-84. – <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82540621> (дата обращения: 27.10.2025)

Генцлер И.В. В России восстановят государственный учет жилья / И.В. Генцлер // Сайт Фонда «Институт экономики города», 3 июля 2025 г. - <https://urbanconomics.ru/centr-obshchestvennyh-svyazey/news/v-rossii-vosstanovyat-gosudarstvennyy-uchet-zhilya-i-v-gencler-o> (дата обращения: 25.09.2025)

Госучет жилого фонда обрел законодательную базу // Правда о СРО: отраслевой информационный портал, 16 июня 2025 г. - <https://pravdaosro.ru/sro/law/gosudarstvennyy-uchet-zhilya-poydet-na/> (дата обращения: 30.10.2025)

Горбунова А.С. Цифровизация в сфере жилищно-коммунального хозяйства / А.С. Горбунова, С.В. Пушкарев // Вестник Межрегионального открытого социального института. - 2025. - № 1. - С. 34-38. – <https://mosi.ru/sites/default/files/1/vest125.pdf> (дата обращения: 27.10.2025)

Ильина Е.В. Использование инновационных технологий в сфере ЖКХ в условиях формирования умного города / Е.В. Ильина // Экономика строительства и жилищно-коммунального хозяйства. – 2025. - № 2. - С. 11-23. – <https://economy-kgasu.ru/files/N6.11-Vypusk-2-11-23.pdf> (дата обращения: 27.10.2025)

Как расширят перечень данных о жилфонде, подлежащих размещению в ГИС ЖКХ // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков», 24 октября 2025 г. - <https://erzrf.ru/news/kak-rasshiryat-perechen-dannykh-o-zhilfonde-podlezhashchikh-razmeshcheniyu-v-gis-zhkkh> (дата обращения: 30.10.2025)

Минстрой России подготовил проект постановления «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» // Сайт Ассоциации управляющих организаций "Новое Качество", 14 октября 2025 г. - <https://neo-q.ru/analitika/minstroy-rossii-podgotovil-proekt-postanovleniya-o-gosudarstvennom-uchete-zhilishchnogo-fonda-v-rossi/> (дата обращения: 30.10.2025)

Минстрой предложил разместить электронные паспорта многоквартирных домов в ГИС ЖКХ // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков», 1 октября 2025 г. – <https://erzrf.ru/news/minstroy-predlozhil-razmestit-elektronnyye-pasporta-mnogokvartirnykh-domov-v-gis-zhkkh> (дата обращения: 30.10.2025)

Никулин А.С. Совершенствование системы ведения жилищного учета / А.С. Никулин, Н.Ф. Мельниченко // Вестник Московского Международного Университета. – 2025. – № 2. – С. 80-86. – <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82266953> (дата обращения: 30.10.2025)

Порядок размещения цифровых паспортов МКД в ГИС ЖКХ // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков» // Сетевое издание «Единый реестр застройщиков», 15 октября 2025 г. - <https://erzrf.ru/news/poryadok-razmeshcheniya-tsifrovyykh-pasportov-mkd-v-gis-zhkkh> (дата обращения: 30.10.2025)

Сучков А.В. Проведение общего собрания собственников в ГИС ЖКХ: обзор последних изменений / А.В. Сучков, А.А. Землякова // Молодые ученые - развитию Национальной технологической инициативы (ПОИСК). – 2025. – № 1. – С. 283-285. – <https://www.elibrary.ru/item.asp?id=82623397> (дата обращения: 27.10.2025)

Щеглов А. Ближе к людям: обновленная версия ГИС запущена в тестовом режиме / А. Щеглов // Интернет-портал Stroygaz.ru, 7 февраля 2025 г. - <https://stroygaz.ru/publication/zkh/blizhe-k-lyudyam-obnovlennaya-versiya-gis-zapushchena-v-testovom-rezhime/> (дата обращения: 27.10.2025)