

Стенограмма парламентских слушаний на тему
«Вопросы повышения эффективности управления многоквартирными домами:
основные подходы и предложения»

12 марта 2025 года

В.В. ЯКУШЕВ

Добрый день, уважаемые коллеги! Начинаем нашу работу. У нас сегодня очень интересная тема и достаточно напряженный график, поэтому будем работать оперативно. Прошу всех коллег придерживаться регламента, в противном случае у нас просто не все физически успеют выступить.

И по ходу, с вашего позволения, поскольку я сегодня веду парламентские слушания, буду модерировать, если кто-то у нас слишком далеко уйдет в дебри и начнет говорить немножко не о том, о чем нужно говорить.

В конце своего вступительного слова я все-таки задам некий тренд, на какие вопросы выступающим необходимо в своих выступлениях ответить, в противном случае у нас дискуссия не придет к какому-то завершению. Поэтому прошу сосредоточиться именно на тех вопросах, на которых я заострю внимание.

Уважаемые коллеги, управление многоквартирными домами – тема очень чувствительная для наших граждан, поэтому к ней приковано очень серьезное внимание.

Напомню, что в феврале 2024 года в рамках "правительственного часа" Валентина Ивановна Матвиенко отметила неэффективность работы управляющих компаний, необходимость изменения подходов в системе управления жилищно-коммунальным хозяйством. Наличие вызовов признает также и Правительство Российской Федерации, они обозначены в стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства. В декабре 2023 года профильные комиссия Госсовета и комитет Госдумы также обратились к теме совершенствования этой сферы. Было предложено обсудить три варианта:

первый — сохранение лицензирования; второй — формирование обязательной системы саморегулирования с отменой лицензирования; третий — создание региональных операторов в сфере управления МКД с упразднением лицензирования и управляющих организаций.

Значимое количество полномочий в этой сфере принадлежит регионам. Совет Федерации, как палата регионов, должен присоединиться к этой дискуссии и, естественно, заявить о своей позиции. Мы предложили регионам высказаться по этой тематике. Комитет проделал огромную работу. Перед вами слайд, где все субъекты Российской Федерации как раз разнесены по тем позициям, которые они заявляют сегодня по управлению многоквартирными домами.

Большинство поддерживает первый вариант — что нужно двигаться по пути совершенствования лицензирования этой деятельности и тем самым совершенствовать управление многоквартирными домами, а именно 54 региона высказались за это предложение.

Основных аргументов два: первый — 10 лет вложений в формирование системы лицензирования, от самой идеи до происходящей сейчас уже донастройки системы; второй — неочевидные преимущества системы СРО, не подтвержденные практикой, в совокупности с очевидным увеличением стоимости услуг за счет создания фондов, страхующих ответственность управляющих компаний, и управленческих расходов. Я говорю о том, о чем сказали регионы, когда давали свою позицию, на которой они настаивают.

Поддерживая дальнейшее развитие лицензирования, многие наши коллеги обозначают ряд необходимых, на их взгляд, изменений.

Первое — это предъявление требований к материально-технической базе и кадрам управляющих компаний на этапе выдачи лицензий, и за это высказалось порядка 30 регионов, которые настаивают на необходимости такого регулирования.

Здесь я сделаю две ремарки. Во-первых, такие законодательные инициативы уже вносились регионами, но в силу разных причин не были поддержаны. Во-вторых, такого рода требования достаточно традиционны для лицензируемых видов деятельности.

Другое направление, которое, по мнению коллег, требует докрутки, — это аннулирование лицензии. Сейчас это двухэтапный процесс — обращение в суд после рассмотрения лицензионной комиссией. Регионы говорят о недопустимой длительности данной процедуры. Действительно, законом о лицензировании предусмотрено, что лицензия аннулируется только после решения суда. Естественно, эта процедура серьезно затягивается, регионы сталкиваются с большими проблемами в этом отношении. Вместе с тем участие в этом процессе специально созданных лицензионных комиссий предусмотрено только в сфере лицензирования деятельности по управлению МКД. Естественно, многие субъекты высказывают такую позицию — подумать на предмет того, а нужна ли эта двухступенчатость вообще. При этом порядка 10 регионов согласны с тем, что СРО — это прогрессивный сценарий. И здесь надо отметить, что государство уже стояло перед аналогичным выбором — лицензирование или СРО — и в 2014 году предпочтение было отдано в пользу лицензирования. И, хоть "голосующих" (в кавычках) за этот сценарий сейчас меньшинство, нам очень важно отнестись к этим предложениям серьезно, обсудить и выслушать аргументы. СРО — это альтернатива лицензированию, и в настоящее время в 10 сферах создание СРО обязательно. Но нужно отметить, что это, как правило, потенциально располагающие доходами сегменты экономики, чего мы не можем сказать сегодня о той отрасли, которую мы с вами обсуждаем.

СРО, как неимперативное требование, возможно к созданию в любой сфере, и мы видим, что имеет место саморегулирование и в сфере управления МКД. Так, в Омской области порядка 30 процентов управляющих компаний охвачены саморегулированием. Коллеги сообщают нам об успешных практиках

в их деятельности, поэтому мы сегодня пригласили их на обсуждение. Думаю, что их рассказ будет достаточно интересен для сегодняшней аудитории.

Третий возможный сценарий – это создание региональных операторов, который заинтересовал 22 субъекта, в том числе 11 регионов видят возможность его применения наряду с другими моделями. При этом в числе аргументов против этого варианта – монополизация рынка, сложность и громоздкость процесса управления.

Еще одна модель, предложенная профильным комитетом Совета Федерации для обсуждения регионам, – это создание бюджетных учреждений. Всего этот вариант отметили 25 регионов, но большинство из них считают его рабочим опять же наряду с другими сценариями и в каких-то специальных условиях – например, для аварийных домов, оставшихся без управления. Поэтому в основном модель учреждений регионы выбирают не саму по себе, а в сочетании с работой обычных управляющих организаций в рамках лицензионной системы.

Отмечу, что порядка 30 регионов выбрали одновременно несколько сценариев (и вы это можете видеть на слайде, на карте), в том числе с учетом вышеуказанных причин и своей территориальной специфики.

Коллеги, нам с вами сегодня предложены четыре варианта. Поэтому что бы я предложил? В своих выступлениях, когда мы будем обсуждать эти варианты, во-первых, сосредоточиться, если вы поддерживаете один вариант, на его плюсах, ну и, во-вторых, естественно, если видите минусы в других вариантах, тоже о них четко сказать.

Конечно, принципиально важно сегодня, коллеги, нам также определиться (и я бы хотел, чтобы выступающие тоже на этом заострили внимание), все-таки мы идем сегодня по модели предложения одного варианта с точки зрения правового регулирования либо мы предложим альтернативные варианты для наших субъектов, а субъекты уже сами определятся с тем, как им управлять многоквартирными домами. Поэтому у нас сегодня огромное поле для

дискуссии. Давайте начнем обсуждать этот вопрос, ну и по итогам, я думаю, естественно, сделаем определенные выводы.

Ну и, конечно, хотелось бы, чтобы после нашей сегодняшней дискуссии мы уже пришли к каким-то определенным выводам, для того чтобы мы, как законодатели, в этом отношении вместе с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства начали совместную работу, потому что этого ждет население, этого ждут жители многоквартирных домов. Поэтому нам необходимо на этот вызов очень оперативно и серьезно ответить. Спасибо.

Я хочу предоставить слово Файзуллину Иреку Энваровичу, Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Пожалуйста, Ирек Энварович.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Спасибо.

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый президиум, уважаемые коллеги! Благодарю за рассмотрение вопроса на парламентских слушаниях. Конечно, эта тема достаточно широкая, чтобы сказать, что она касается только принятия вопросов чисто саморегулирования, лицензирования или иного предложенного варианта, который вынесен на обсуждение.

Отмечу (и напомним), коллеги, что у нас в стране сегодня более чем 950 тысяч многоквартирных домов, которые имеют жилую площадь более 2,5 млрд квадратных метров. 617 тысяч из них управляются управляющими компаниями, 235 тысяч находятся в непосредственном управлении граждан, 52 тысячи домов управляются ТСЖ, ЖСК и иными кооперативами, и в отношении 45 тысяч многоквартирных домов не выбран способ управления либо не размещена информация в ГИС ЖКХ.

Аварийными являются на текущий момент у нас дома разных годов постройки общей площадью 23 млн квадратных метров. Но надо отметить, что реальное состояние в целом жилищного фонда можно оценить только после возобновления в регионах полной системы технического учета (это то, что было

ранее у нас — и в Советском Союзе, и до определенного периода 1990-х и частично 2000-х годов). Соответствующие поправки внесены Минстроем. Идут согласительные процедуры, которые приведут к тому, что этот законопроект правительство внесет в Государственную Думу и он поступит в Совет Федерации.

Жилищным фондом сегодня управляют 67 тысяч организаций, из которых 9,6 тысячи — это ЖСК и иные организации, 36,5 тысячи — товарищества собственников жилья, 21,5 тысячи — управляющие организации. Контроль за деятельностью осуществляют региональные органы государственного жилищного надзора, которые работают в 88 регионах (и в Херсонской области у нас идет завершение создания этой организации). За 2024 год инспекции выдали более 185 тысяч предостережений, провели более 50 тысяч проверок, выявили 224 тысячи нарушений и 23 тысячи предписаний были выданы в адрес управляющих организаций.

Ведется, в общем-то, большая работа, но надо отметить и перегруженность органов полномочиями, нехватку рабочей силы, невысокий уровень заработной платы, а также ограничения по проведению проверочных мероприятий.

У нас есть методические указания, которые мы постоянно совершенствуем во взаимодействии с органами Генеральной прокуратуры, депутатами и сенаторами. Но хотелось бы, коллеги, отметить текущее состояние.

Нормативная численность, допустим, органов госжилнадзора Республики Крым — 142 человека, по факту работают 35 человек. Саратовская область: нормативная численность — 149 человек, фактическая численность — 43 человека. Республика Марий Эл: нормативная численность — 51 человек, по факту — 21. Псковская область: нормативная численность — 16 человек, по факту работают семь человек. Объем жилых домов большой — и вот как с такой численностью в принципе можно управлять? Но при этом необходимо обеспечить и системную работу по выявлению нарушений, и работу с обращениями граждан в этом направлении.

В целом надо сказать, что мы отмечаем повышение прозрачности управления вместе с работой и регионов. Так, в рамках исполнения представления Генеральной прокуратуры в правила согласования назначения на должность главного жилищного инспектора региона внесено требование о наличии у кандидата опыта работы в сфере ЖКХ на руководящих должностях. Также идет постоянное взаимодействие с Генеральной прокуратурой и по согласованию назначения на должности руководителей органов госжилнадзора.

В прошлом году в рамках исполнения представления был обновлен перечень целевых показателей и индикаторов деятельности органов жилищного надзора. В соответствии с указанным перечнем в комплексной информационной системе Минстроя России проводится анализ показателей деятельности инспекций в регионах.

Также, я уже сказал, в настоящий момент мы дорабатываем типовые индикаторы риска нарушения обязательных требований, которые позволят органам надзора более эффективно выявлять и предотвращать нарушения.

В пятерку наиболее распространенных обращений граждан в органы жилищной инспекции входят жалобы на фальсификацию протоколов общих собраний собственников. Для обеспечения прозрачности был принят закон, который устанавливает требования к размещению в ГИС ЖКХ уведомлений и протоколов заочных собраний собственников. Предусмотрена верификация личности через единый портал государственных услуг. В целях эффективного внедрения этих норм регионам необходимо провести работу по популяризации онлайн-формата проведения собраний собственников.

В целом норму в части предоставления инспекторам права на оперативное реагирование в случае наличия сомнений в подлинности протокола общего собрания, мы считаем, нужно доработать, внести и утвердить. Проект изменений в приказ Минстроя от 25 декабря 2015 года находится в процессе подготовки, для того чтобы эти нормы тоже признать действующими и организовать соответствующую работу.

Последовательно идет работа над усилением требований к управляющим организациям. С сентября прошлого года в реестр дисквалифицированных лиц включаются учредители компаний, а дисквалифицированный генеральный директор теперь не может стать учредителем управляющей компании.

В рамках поправок в законопроект о сокращении сроков выдачи лицензий вносятся следующие изменения: решение о выдаче лицензии будет приниматься только госжилнадзором, вводятся требования к составу и квалификации персонала управляющей компании, а также к их материально-техническому обеспечению. В настоящее время также в рамках тех поручений, которые были обсуждены и в Госдуме, и в Совете Федерации, завершается работа по включению факта неполучения паспорта готовности дома к осенне-зимнему периоду в перечень грубых нарушений лицензионных требований.

Считаем, что эти решения необходимы и просим их поддержать, Владимир Владимирович.

Также совместно с депутатами и сенаторами подготовлен законопроект, который обяжет управляющие компании отчитываться перед собственниками о проделанной работе.

Есть ряд моментов, связанных с тем, что наличие гражданства России не является обязательным требованием к руководителям управляющих организаций. В целях повышения ответственности и контроля считаем необходимым совместно проработать вопрос введения такого требования — чтобы обязательно было гражданство России.

Следующим шагом к повышению качества работы становится совершенствование стандартов эксплуатации и текущего ремонта. Каждый стандарт будет определять перечень работ, необходимых для надлежащего состояния и содержания общего имущества многоквартирных домов, в соответствии с типом этого дома. Допустим, если дома с индивидуальным тепlopунктом, стандарт будет включать требования по его регулярному техническому обслуживанию, контролю параметров и своевременной замене

вышедших из строя деталей и узлов. Если дома с лифтами, газовым оборудованием, для различных конструкций крыш домов и подвалов такие особенности будут предусмотрены.

Люди, которые сегодня занимаются эксплуатацией многоквартирных домов и инженерной инфраструктуры, считаем, обязательно должны иметь соответствующие компетенции. В этом направлении в рамках той задачи, которая правительством поставлена в области кадрового обеспечения отраслей, формируем отраслевой центр компетенций в жилищно-коммунальном хозяйстве. И здесь в настоящий момент совместно с ФРТ и МГСУ запущен мониторинг потребности в кадрах в жилищно-коммунальном хозяйстве. Предварительные результаты мониторинга показывают, что дефицит работников отрасли от штатной численности составляет от 18 до 23 процентов. Наиболее дефицитными являются слесари и дворники. С учетом этого совместно с учебными заведениями формируется соответствующий план работ.

Важно обеспечить функционирование каждого жилого дома в рамках всего жизненного цикла. И одним из этапов, конечно, является капитальный ремонт этих домов. С 2024 года у регионов появился инструмент управления региональными программами согласно изменениям, внесенным федеральным законом № 561. Проведя обследование техсостояния дома, можно синхронизировать сроки выполнения работ и их виды с реальными потребностями. Для реализации инструмента регионам необходимо принять семь нормативных актов. При этом на сегодня я отмечаю, что только 36 регионов, причем частично, приняли эти необходимые акты. Хотел бы попросить содействия сенаторов в этом вопросе.

Важно понимать, что итоги каждого обследования будут использованы для создания обновленных технических паспортов многоквартирных домов. Это не только упорядочит учет жилья, но и станет отправной точкой для восстановления достоверной базы данных о состоянии жилья.

В целом видим, что региональные программы капитального ремонта у нас сбалансированы примерно на 60 процентов. Отдельные регионы принимают решения по софинансированию этих программ из региональных бюджетов. Также есть практика по введению дифференцированных взносов. Ну, действительно, дома с лифтами должны собирать с квадратного метра больше, для того чтобы в назначенный момент эти лифты заменить. Соответствующая инициатива Минстроем прорабатывается. Законопроект предусматривает приоритизацию работ, влияющих на срок службы домов, а также возможность установления повышенного уровня взноса в доме.

Программа капитального ремонта запущена и на территориях воссоединенных регионов за счет федеральных средств. За прошлый год на их территориях была проведена полная инвентаризация (это примерно 42 тысячи многоквартирных домов), и до конца текущего года за счет фонда планируется капитальный ремонт 700 многоквартирных домов. Определены 10 основных типов МКД в зависимости от этажности и степени благоустройства.

И, конечно, относительно той темы, которая является основной сегодня на парламентских слушаниях. Мы детально анализируем работу в каждом регионе. Те подходы, которые озвучил Владимир Владимирович, также мы отработали с регионами. На наш запрос ответы получены от 64 регионов: 42 региона поддержали совершенствование лицензирования и ужесточение его, 12 регионов высказались за обязательное саморегулирование отрасли, 10 регионов считают предпочтительным вариант введения механизма региональных операторов.

Кроме того, регионами ставится вопрос о введении таких лицензионных требований в отношении ТСЖ и ЖСК. В случае с крупными городами актуальной является модель управления также и через государственные и муниципальные управляющие организации. Идут преобразования в ряде городов, включая крупный город Санкт-Петербург.

Здесь хотелось бы отметить необходимость продолжения работы и принятия закона, проект которого внесен, по гарантирующим управляющим компаниям для эксплуатации жилья. Последовательные изменения, которые направлены на ужесточение и совершенствование этой схемы, — это результат тесной работы с регионами, комитетами Андрея Анатольевича Шевченко и Сергея Александровича Пахомова, в том числе в рамках комиссии Госсовета по направлению "Инфраструктура для жизни".

Также, вы знаете, мы проводим еженедельные совещания с регионами, и эти вопросы проходят процедуру обсуждения, а также рассматриваются на заседаниях штаба у вице-преьера Марата Шакирзяновича Хуснуллина. Благодаря этому удастся и обеспечить показатели реализации федеральных проектов и государственных программ, и, главное, находиться в постоянном диалоге с регионами, и оперативно реагировать на системные и точечные вопросы.

В рамках поручения президента и в национальном проекте "Инфраструктура для жизни" стоит задача обеспечить жителей нашей страны инфраструктурой нового качества. Для этого требуется модернизировать коммунальное хозяйство с использованием всех ресурсов, включая и федеральные источники, и казначейские инфраструктурные кредиты, и бюджетные средства по модернизации коммунальной инфраструктуры, а также внебюджетные источники, включая тарифные.

Уверен, коллеги, что благодаря совместной работе мы получим результаты, выполним задачи, которые поставлены в указе № 309 президентом нашей страны. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ирек Энварович.

Коллеги, двигаемся дальше. Колунов Сергей Владимирович, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Пожалуйста, Сергей Владимирович.

Сразу напоминаю о регламенте и прошу вначале сосредоточиться на тех вопросах, которые я обозначил, и заявить свою позицию.

С.В. КОЛУНОВ

Уважаемые Владимир Владимирович, коллеги, добрый день! Благодарю за возможность выступить по этой важной теме. Вообще, любое внимание к этой сложной сфере очень важно, потому что в нашей стране МКД составляют более 71 процента домохозяйств в целом.

Типичная российская семья состоит из трех человек, живет в двухкомнатной квартире площадью 42 квадратных метра в панельном доме примерно 1980 года постройки, то есть жилье в целом не новое и требует особого ухода со стороны собственников, а также со стороны обслуживающих компаний.

На базе комитета мы второй год на различных площадках развиваем и продвигаем тему необходимости совершенствования управления многоквартирным жилым домом, а также возвращения реальных контрольных, надзорных функций государственным органам, ведомствам и муниципальной власти.

Очевидно, что регулирование, которое существует и действует сейчас, не выполняет главные цели управления МКД, а это, по нашему мнению, поддержание адекватного технического состояния домов, максимальное продление жизненного цикла домостроений и повышение качества жизни людей, живущих в МКД. Время точечных решений уже ушло. Мы считаем, что нам необходимо решить несколько задач в этой части. И многие из вас удивятся, что работа управляющих компаний вызывает очень много вопросов, и это не только вопросы к ним.

Первое (и, на мой взгляд, едва ли не самое главное) — это институт ответственного собственника. Нам необходимо просвещать людей и убеждать их в том, что за свое имущество они несут солидарную ответственность. Мы в этом

направлении движемся, но очень медленно. Например, новая версия портала ГИС ЖКХ, которая заработала вслед за мобильным приложением, хромает.

Далее. Нам необходимо разбираться с экономикой, платой за содержание жилого помещения. Тех денег, которые есть в тарифе, не хватает для проведения адекватных работ в МКД. Например, тариф составляет 8 или 11 рублей за квадратный метр, за эти деньги можно поменять, условно, только лампочку в квартире, но качественно следить за состоянием жилья невозможно. И жильцы, и собственники должны это четко осознавать. Нужны цифровые инструменты, которые позволят рассчитать реальный размер платы с учетом региональных особенностей, связанных со стоимостью строительных материалов, с климатическими условиями и со сложностями территорий.

Здесь же плата за текущий ремонт. Сейчас она находится как раз в строке вместе с содержанием жилья, то есть те же 8–11 рублей. Соответственно, получается, что 8–11 рублей мы с вами должны поделить пополам.

Лифты. У нас наконец-то принята "дорожная карта" развития отрасли с фокусом на замену лифтов в МКД. Прежде всего, это в компетенции Минстроя и Минпромторга, но и контроля своего с этой отраслью мы снимать тоже не будем.

Более того, мы работаем сейчас над законопроектом, который позволит повысить качество обслуживания и безопасность лифтового оборудования, потому что просто одной заменой лифтов вопрос не решить – нужны качественный монтаж и обслуживание. Пока законодательство здесь имеет пробелы, но мы это устраним. Соответствующий законопроект должен быть принят в первом чтении в ближайшее время. И одновременно с этим нужно понимать, что дифференцировать размер взносов на капитальный ремонт в домах с лифтами и без лифтов тоже необходимо, и это будет справедливо.

И перехожу к главному – к системе управления жилым фондом, которая сложилась у нас в период с 2006 года. Она на данный момент не отвечает потребностям граждан, участников рынка и государства. Проведенная нами в

прошлом году большая аналитическая работа с привлечением регионов, профессионального сообщества, экспертов подтверждается цифрами. Механизм лицензирования и контроль в виде профилактики больше не обеспечивают гарантированное получение жителями услуг надлежащего качества.

Мы подготовили к обсуждению уже четыре возможных варианта, или сценария, о которых уже было сказано, – консервативный, прогрессивный, альтернативный и смешанный. Есть еще пятый, в котором можно ничего не делать, но я думаю, что мы с вами этот вариант рассматривать не будем.

Консервативный сценарий сохраняет лицензирование с существенным ужесточением лицензионных требований и перераспределением полномочий между органами власти.

Прогрессивный сценарий – это переход на саморегулирование в сфере управления МКД с передачей большинства полномочий по контролю и надзору за допуском на рынок национальному объединению и региональным СРО. Опыт саморегулирования в других отраслях показывает разные результаты, поэтому необходимо взять за основу положительные практики, которые, убежден, дадут нужный результат.

Альтернативный сценарий предусматривает переход к институту региональных операторов в управлении жилищным фондом. При этом основные рычаги и управление фактически передаются государству. Управляющие организации сменяются эксплуатирующими, которые должны будут аккредитовываться у региональных операторов.

И, наконец, четвертый, смешанный сценарий, предусматривающий частичное делегирование полномочий ГЖИ региональным СРО. В таком случае лицензирование продолжает действовать, но при этом на территории субъекта будет действовать региональная СРО, которая будет взаимодействовать со всеми членами. При этом необходимо от сценария нам пересмотреть функции ГЖИ и в целом усилить значимость органов государственной власти в данной сфере. ГЖИ должна контролировать исполнение закона всеми участниками –

управляющим компаниями, ресурсниками, жителями муниципальных образований и обеспечить контроль за сохранностью и техническим состоянием жилищного фонда. Считаем, что ГЖИ должна заниматься исключительно контролем за техническим состоянием общего имущества собственников и многоквартирных домов в целом, а именно лишать недобросовестные управляющие организации возможности оказывать услуги по управлению многоквартирными домами. Если ранее мы говорили об упрощении порядка аннулирования лицензий, то сейчас пришли к выводу, что необходимо просто упростить процедуру исключения сведений о многоквартирных домах из реестра лицензий. Соответствующий законопроект мы уже подготовили и будем вносить.

Необходимо вернуть учет технического состояния многоквартирных домов. Эта функция должна осуществляться отдельно от реестра лицензий управляющих организаций. Только обладая полной информацией об объектах жилищного фонда, регионы смогут составлять реальные планы по проведению капитального ремонта.

И для обеспечения реализации любого из сценариев нам нужно несколько вещей: вернуться к вопросу разработки общих стандартов управления и обслуживания МКД и регламентов; отрегулировать правоотношения, связанные с работой гарантирующих управляющих организаций; продолжить глубокую цифровизацию отрасли управления МКД, включая лифтовое оборудование; выравнять налоговую нагрузку внутри отрасли; защитить капитальные вложения инвесторов (это будет справедливо по отношению к тем управляющим компаниям, которые вкладывают значительные деньги в жилые дома).

Также мы плотно взаимодействуем с другими комитетами по вопросам: начисления и уплаты управляющей компанией налога на добавленную стоимость; использования штрафов, поступающих в региональный бюджет от управляющих компаний, ТСЖ, ЖСК, РСО и других региональных операторов.

Тема сложная, многогранная. Постараемся максимально сжато пройти по всем текущим вопросам и задачам, которые мы ставим перед собой. У нас с профильным комитетом Совета Федерации и Минстроем полное взаимопонимание, работу эту завершим и примем нужные решения. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Подождите, Сергей Владимирович. Давайте как договаривались: все-таки итог какой? Тема многогранная, мы все говорим, начиная со стоимости капитального ремонта квадратного метра, обо всем. Давайте определимся, иначе мы по итогам парламентских слушаний не придем к какому-то конкретному выводу. Вот вы, как профильный комитет Государственной Думы, за какую форму управления?

С.В. КОЛУНОВ

За смешанную, вместе с СРО. Лицензирование и СРО.

РЕПЛИКА

(Микрофон отключен.) Можно – лицензирование без СРО.

В.В. ЯКУШЕВ

Как мы будем это на поляне разводить? Каково Ваше видение? Как региону совместить СРО и лицензирование?

С.В. КОЛУНОВ

Тема СРО, в нашем понимании, добавит ответственности. У нас на сегодняшний день тема лицензирования работает только по исключениям, а мы хотим ввести еще один инструмент, которым будет вводиться еще и ответственность лиц, как в строительной отрасли.

В.В. ЯКУШЕВ

Хорошо, понятно. То есть вы только на этой форме... И, соответственно, когда вы, как законодатели, будете это всё... Потому что мы-то будем с вами вместе работать, но закон-то от вас получим уже после третьего чтения. То есть вы, как законодатели, на сегодняшний день субъектам Российской Федерации все-таки какую форму хотите предложить?

С.В. КОЛУНОВ

Мы на сегодняшний день предусматриваем делегирование полномочий от ГЖИ региональным СРО. Это наш четвертый вариант и наши предложения, которые мы поддерживаем комитетом.

В.В. ЯКУШЕВ

Теперь понятно.

ИЗ ЗАЛА

А вопрос можно?

В.В. ЯКУШЕВ

Да, конечно.

ИЗ ЗАЛА (тот же)

Это мнение всего комитета или только его части?

С.В. КОЛУНОВ

На сегодняшний день я представляю мнение комитета.

В.В. ЯКУШЕВ

Павел Рюрикович хочет что-то сказать? Пожалуйста, Павел Рюрикович.

П.Р. КАЧКАЕВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Сергей Владимирович в принципе высказал позицию комитета, но в любом случае мы не отходим от тех сценариев, которые сегодня озвучивали и Вы, и Ирек Энварович. То есть, на наш взгляд, все-таки основная форма – это форма смешанная, когда у нас лицензирование идет по линии государства, а СРО – это добровольная форма. Причем добровольная форма вступления в СРО... Мы должны по федеральному закону № 315 четко прописать, что те управляющие организации, которые вступили в СРО, имеют конкурентные преимущества перед теми, которые не вступили, то есть надо не загонять их палкой в СРО, а чтобы это было добровольно. Ну, например, какие преимущества? Допустим, обязательное участие представителей СРО в работе комиссии или рассмотрение вопросов, поступающих в СРО от органов власти.

Но, на мой взгляд и на взгляд комитета, все-таки другие варианты, которые были предложены, нельзя списывать со счетов, потому что страна многогранна (мы уже об этом говорили), разные у нас и погодные условия, и финансовые условия. Поэтому, на мой взгляд, мы должны в любом случае дать поручение, может быть, министерству строительства, чтобы вместе с нами детально эти вопросы проработать, собрать всю статистику, все предложения и уже затем (в принципе нам ведь ничего не мешает) сделать в Жилищном кодексе на усмотрение регионов один из нескольких вариантов. У меня все пока.

В.В. ЯКУШЕВ

Хорошо. Павел Рюрикович, спасибо большое. Позиция понятна.

Только, коллеги, я хочу уточнить еще раз, что у нас ведь законодатель не зря разнес эти две вариации: одна – это лицензирование, когда государство четко лицензирует деятельность и предъявляет требования, а вторая – это саморегулирование. То есть замысел был в том, что государство туда не лезет, лицензионных требований никаких не выставляет, сама саморегулируемая организация, действуя по принципу сдержек и противовесов, и в первую очередь – серьезной финансовой ответственности, регулирует деятельность этих организаций. По этому принципу выстроено. Поэтому когда мы говорим, что у нас смешанный принцип – и лицензирование, и саморегулирование, то это уже что-то другое, это надо называть другим словом, потому что это какой-то новый метод управления, который мы на данный момент предлагаем.

П.Р. КАЧКАЕВ

Владимир Владимирович, я прошу прощения. У нас же сегодня в принципе СРО даже при лицензировании действуют, и неплохие СРО, в том числе в Москве, Новосибирске, Нижнем Новгороде. То есть в принципе сегодня сама система... управляющие организации, для того чтобы иметь хорошую юридическую поддержку со стороны СРО, сами вступают и саморегулируются уже даже без нашего на то желания.

В.В. ЯКУШЕВ

Я ничего против не имею, Павел Рюрикович, я просто говорю с точки зрения соблюдения юридической чистоты, потому что это два разных способа управления. И если мы говорим о каком-то смешанном способе, то ему надо название найти (я только об этом), чтобы мы понимали, о чем говорим. Хорошо, спасибо.

Королёв Виталий Геннадьевич, пожалуйста.

В.Г. КОРОЛЁВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, уважаемые коллеги! Действительно, тема, которая сегодня поднята на слушаниях, очень актуальна. И хотел бы сказать, что уже порядка 20 лет антимонопольные органы обеспечивают соблюдение конкурентных условий доступа на рынок управления многоквартирными домами по механизму, который закреплен в Жилищном кодексе. Механизм конкурентного отбора задумывался как позволяющий наиболее эффективно отобрать управляющую компанию, улучшить качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. И с 2018 года эта работа проводится именно таким способом. Благодаря этой работе сотни тысяч домов находятся в управлении управляющих организаций и имеет место определенная конкурентная борьба при отборе таких компаний. И это мы считаем тем полезным качеством, которое было привнесено в 2018 году.

Также хотел бы сказать, что в рамках "дорожной карты" по развитию конкуренции правительством были утверждены правила временного управления многоквартирными домами, которыми решена проблема управления брошенными домами, в отношении которых отсутствует экономическая заинтересованность управляющих организаций.

Для формирования подходов и мер по развитию системы управления многоквартирными домами правительством принята стратегия развития отрасли строительной и жилищно-коммунального хозяйства, которой предусмотрены важные направления работы, в том числе внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию,

развитие институтов и моделей управления жильем, повышение эффективности эксплуатации, обеспечение непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе трансформации института "временной управляющей организации" и внедрение модели "гарантирующей управляющей организации", предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций.

Также хотелось бы сказать, что мы получили предложения Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера и, соответственно, направили официальный ответ по этому поводу, где по тем вариантам, о которых Вы сказали, Владимир Владимирович, прошли.

Мы в настоящее время поддерживаем в большей степени пункт 1, а именно ужесточение лицензионных требований, для того чтобы мы сохранили действующую систему отбора, которая есть. Соответственно, наша позиция отражена. Я кратко сейчас о ней сказал. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Виталий Геннадьевич.

Слово предоставляется Чернышову Владимиру Васильевичу, заместителю начальника Главного управления по надзору за исполнением федерального законодательства Генеральной прокуратуры Российской Федерации.

В.В. ЧЕРНЫШОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники парламентских слушаний! Надзор за исполнением закона в целях обеспечения населению безопасных и комфортных условий проживания, качественного коммунального обслуживания является безусловным приоритетом для органов прокуратуры.

В истекшем году в отрасли ЖКХ прокурорами выявлено более 424,5 тысячи нарушений закона. Для их устранения внесено около 200 тысяч актов реагирования. По материалам прокурорских проверок возбуждено

1214 уголовных дел. Главный результат этой работы: принятыми прокурорами мерами удалось восстановить права 461 тысячи граждан.

Значительная часть нарушений закона в сфере ЖКХ приходится на деятельность организаций, управляющих многоквартирными домами. Это некачественное содержание и ремонт общего имущества и предоставление коммунальных услуг, нераскрытие информации в ГИС ЖКХ, неправомерное использование средств граждан и изготовление поддельных протоколов общих собраний. Во многих регионах выявлялись факты фальсификации таких документов для незаконной смены управляющих компаний.

Так, в Красноярском крае за последние три года правоохранными органами возбуждено 66 подобных уголовных дел. В регионе эффективно применяется механизм межведомственного взаимодействия, в рамках которого лицензирующий орган незамедлительно направляет территориальным прокурорам сведения о заявлениях о смене управляющих компаний. Прокуроры, в свою очередь, оперативно проводят надзорные проверки и при выявлении нарушений принимают необходимые меры реагирования, вплоть до уголовно-правовых.

Пресекалось бездействие органов власти в части отбора управляющих организаций в случае непринятия собственниками решения по выбору способа управления либо нереализации такого решения. Например, прокуратурой Вологодской области в ходе проверки установлено, что на 1 июня прошлого года в регионе около 1 тысячи многоквартирных домов находились без управления. Прокурором по данному вопросу проинформирован губернатор, правительством региона проведена необходимая работа – и проблема в настоящее время решена. Благодаря принятым органами прокуратуры мерам аналогичные нарушения устранены в Костромской области в отношении 259 многоквартирных домов, в Курской – 100 домов, Омской – 86 домов, Тверской – 51 дома и Нижегородской – 30 домов.

При осуществлении надзора особое внимание уделяется безопасности проживания граждан. В прошлом году из-за бездействия управляющей организации в части заключения договоров на техническое обслуживание внутридомового газового оборудования прекращалось газоснабжение десятков многоквартирных домов в городе Якутске. После вмешательства прокуратуры необходимые договоры оформлены, поставка газа возобновлена.

По требованию прокурора в Воронежской области обеспечено заключение договоров со специализированной организацией и проведено необходимое техническое обследование газового оборудования в 201 многоквартирном доме, в Ульяновской области – в 159 домах.

Под нашим надзорным сопровождением находится эксплуатация лифтового оборудования. В республиках Бурятия, Калмыкия, Удмуртской Республике, Калужской, Курской, Мурманской областях и ряде иных регионов прокурорского реагирования потребовали факты бездействия управляющих компаний в части проведения ремонта неисправных подъемных устройств, их освидетельствования, организации работы диспетчерской службы и других нарушений.

По требованиям прокурора в нормативное состояние во Владимирской области приведено общее имущество в 97 многоквартирных домах, в Кемеровской области – Кузбассе – в 95, в Волгоградской области – в 67. Аналогичная работа проводится в большинстве субъектов Российской Федерации.

В Алтайском крае прокуроры добились подготовки управляющими компаниями к прохождению осенне-зимнего периода 765 многоквартирных домов, в Забайкальском крае – 202 домов, в Ленинградской области 77 МКД.

Также пресекаются факты хищения и нецелевого расходования платежей, полученных от граждан в качестве оплаты за коммунальные услуги. Например, в Челябинской области руководители управляющей компании передали в виде займов аффилированным лицам 10 млн рублей из собранных с собственников

помещений МКД денежных средств. Несмотря на истечение сроков по договорам, деньги не возвращены. Прокурором материалы направлены в следственный орган для возбуждения уголовного дела.

Многочисленным нарушениям прав граждан способствует бездействие уполномоченных контролирующих органов. В Алтайском, Забайкальском, Приморском краях, Брянской, Владимирской, Воронежской, Ивановской, Калужской, Кировской, Смоленской областях и еще 18 регионах потребовалось прокурорское вмешательство ввиду непринятия контролерами мер по нарушениям в деятельности управляющих компаний. Виновные должностные лица привлечены к дисциплинарной ответственности.

Органами прокуратуры работа по укреплению законности и защите прав граждан при управлении многоквартирными домами продолжается. Готовы принять участие в проработке законодательных предложений по совершенствованию существующей модели правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо большое, Владимир Васильевич.

Далее у нас – Хитров Сергей Сергеевич, заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы.

С.С. ХИТРОВ

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые участники! В своем докладе хотел бы поделиться опытом Москвы в решении задачи создания комплексной системы управления многоквартирными домами и благоустройства придомовых территорий. Целями данной системы являются повышение уровня удовлетворенности граждан качеством жилищно-коммунальных услуг, обеспечение стабильной деятельности организаций в жилищно-коммунальном секторе.

В настоящее время в Москве управление многоквартирными домами осуществляют 137 организаций с государственной формой управления, из них

128 организаций – это ГБУ "Жилищник" районов. В управлении иных управляющих организаций федерального подчинения находится около 2 процентов, 525 организаций – частной формы собственности, более 2 тысяч – различных форм управления (ТСЖ, ЖСК), осуществляющих самостоятельное управление.

Для решения задачи создания комплексной системы управления многоквартирными домами на территории города в 2013 году проведена реорганизация государственных унитарных предприятий "Дирекция единого заказчика" районов города путем преобразования в государственное бюджетное учреждение "Жилищник". Данные учреждения на основании государственного задания выполняют работы по содержанию и благоустройству более 24 тысяч дворовых территорий, а также парков, скверов и иных объектов благоустройства. Все учреждения обеспечены техникой, базами, персоналом для обслуживания подведомственных объектов.

ГБУ "Жилищник" управляет многоквартирными домами в основном на основании решений общих собраний собственников помещений, что является индикатором высокого доверия жителей к управляющим организациям государственной формы управления. В Москве создана система, в которой без управления не может остаться ни один многоквартирный жилой дом.

В целях оптимизации деятельности данных учреждений ряд управленческих функций централизован на уровне административного округа – это кадровое обеспечение, облачная бухгалтерия, что позволило сформировать единую модель управленческого учета, обеспечить прозрачность деятельности государственных учреждений и сводную аналитическую отчетность.

В отношении ГБУ "Жилищник" районов эффективно применяется система административной вертикали, установлен жесткий ведомственный контроль как со стороны территориальных органов власти – префектур административных округов, как учредителей этих учреждений, и управ районов, в ведомственном подчинении которых они находятся, так и контрольно-

надзорными органами – Главным контрольным управлением города Москвы, контрольно-счетной палатой, Государственной жилищной инспекцией города Москвы.

В соответствии с законами города Москвы органы местного самоуправления муниципальных округов наделены полномочием заслушивать отчеты руководителей управляющих организаций, в том числе ГБУ "Жилищник" районов, с учетом поступивших обращений граждан. Порядок ежегодного заслушивания на заседаниях совета депутатов муниципального округа установлен постановлением правительства.

В целях оперативного принятия мер органами исполнительной власти по обращениям жителей по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, некачественного содержания, если такие факты выявляются, создан ряд электронных систем.

Есть Единый диспетчерский центр, который осуществляет централизованный прием и мониторинг поступающих заявок и обращений жителей. Контактным центром Единого диспетчерского центра в автоматизированном режиме осуществляется обратная связь с жителями с целью оценки качества выполненных работ по конкретной заявке. Система использует уже в настоящее время элементы искусственного интеллекта, уточняет информацию о выполнении работ, позволяет оценить качество оказанных услуг.

Единый централизованный портал правительства Москвы "Наш город" существует. Фактически реализован проект "Электронный дом", посредством которого обеспечиваются проведение общих собраний собственников помещений в электронной форме, взаимодействие граждан с органами исполнительной власти и управляющими организациями, контроль за качеством выполнения работ в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Надзорными органами и префектурами административных округов контролируются качество и сроки выполнения заявок жителей.

Действующая в Москве система государственных учреждений, основанная на анализе правоприменительной практики и федерального законодательства, является наиболее привлекательной для жителей в силу высоких стандартов организации их деятельности. Для обеспечения нормативной эксплуатации жилищного фонда на территории Москвы приняты отраслевые программные документы, локальные акты с определением приоритетов мероприятий организационного обеспечения индикаторов и целевых показателей эффективности.

Рассмотрев сценарии трансформации системы управления многоквартирными домами, учитывая важность проблемных вопросов в сфере контроля за деятельностью управляющих организаций, считаем наиболее эффективным сценарий, предусматривающий совершенствование системы государственного лицензирования деятельности управляющих организаций с сохранением роли государства в сфере регулирования и контроля.

В заключение доклада выражаем готовность города Москвы к сотрудничеству в работе по совершенствованию нормативно-правового регулирования в сфере управления многоквартирными домами. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Далее у нас Курманов Динар Хуснутдинович, заместитель председателя Правительства Омской области.

Д.Х. КУРМАНОВ

Добрый день, Владимир Владимирович! Прослушал все доклады. В принципе мне добавить нечего.

Мы считаем, что нужно ужесточать требования к лицензированию. Но на территории Омской области эффективно работают СРО: у нас практически из 200 управляющих компаний 30 находятся в СРО, и в управлении этих 30 управляющих компаний находится 87 процентов всего жилья. У нас, на

территории Омской области, две СРО. Это достаточно нормальный механизм для обсуждения тем, ужесточения требований, и также мы нормативы там утверждаем, ну, то есть у нас взаимодействие настроено. Также данные СРО отработывают с нашей госжилинспекцией, тем самым мы определяем, так скажем, не совсем добросовестные управляющие компании. То есть саморегулирование у нас осуществляется. Членские взносы небольшие. Ну, такой, так скажем, клуб у нас есть. И это, наверное, традиционная наша, региональная особенность, уже порядка 10 лет у нас эти две СРО существуют.

В.В. ЯКУШЕВ

Коллеги, может быть, есть вопросы? Опыт Омской области интересный. Нет вопросов ни у кого?

Ясно, Динар Хуснутдинович. Вы как в этой смешанной системе-то живете? Она позволяет вам на сегодняшний день эффективно управлять жилищным фондом?

Д.Х. КУРМАНОВ

Есть свои трудности, но так нам, конечно, намного удобнее. У нас так же взаимодействие настроено в СРО строителей. Мы вошли туда, в состав СРО...

В.В. ЯКУШЕВ

Динар Хуснутдинович, очень интересная история. Как вы определяете, кто идет в СРО, а кто – в лицензирование? Вы как-то этой историей управляете на этой поляне – кто куда у вас идет? Или те, кто желает деньги платить, в СРО идут (то есть принцип простой)? Расскажите, как вы определяете на практике.

Д.Х. КУРМАНОВ

Владимир Владимирович, лицензируются все, но крупные компании, которые, так скажем, удовлетворяют требованиям и более качественные услуги оказывают, вступают в СРО.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно. То есть вы всех отлицензировали, а потом еще дополнительно, кто хочет... клуб создали, деньги собрали и дополнительно...

Но это не саморегулирование, коллеги. Так, как заложил законодатель сегодня... Это не саморегулирование.

Поэтому, когда мы говорим про СРО, мы и должны тогда разобраться, мы говорим про СРО в чистом виде или про ту СРО, которую на сегодняшний день мы условно называем СРО. Ну, законодатель же не зря расписал: либо ты лицензируешься и полностью подпадаешь под требования государства, либо это саморегулируемая организация, которая сама определяет требования и несет уже ответственность за это, создавая компенсационные фонды. Вот же в чем замысел был.

А когда мы всех пролицензировали, говорим о первоначальной истории. Соответственно, у вас лицензирование тогда в чистом виде. Вы просто создали клуб, который добровольно или добровольно-принудительно (уж не знаю, как это там выглядит) еще дополнительно какие-то деньги вносит для решения каких-то общих задач. И, как правило, у нас управляющие компании, которые управляют новым жилищным фондом, еще и большими застройщиками созданы, то есть финансово емкие (так их назовем) управляющие компании.

Так, нет, Динар Хуснутдинович?

Д.Х. КУРМАНОВ

У нас – нет, Владимир Владимирович. У нас вот они были традиционно в свое время... Ой, тут целая история, ее долго рассказывать. Были муниципальные, городские СРО созданы.

В.В. ЯКУШЕВ

Так Вас и позвали, чтобы Вы этой историей поделились.

Д.Х. КУРМАНОВ

Владимир Владимирович, у нас есть СРО, которые были созданы городом и областью, и на два клуба разделились, на два лагеря, вот и всё. Это так исторически у нас сложилось.

В.В. ЯКУШЕВ

Ладно, Динар Хуснутдинович, не будем Вас пытаться, как бы понятно. Или на месте посмотрим, или пригласим Вас тогда, чтобы более предметно на эту тему поговорить.

Но просто, коллеги, мы все с вами должны четко определиться, что пока то, о чем мы с вами говорим и называем саморегулированием, — это не саморегулирование, это просто добровольный клуб, который собирается. Компании сбросились деньгами и эти деньги тратят сегодня на улучшение, скажем так, управления (или куда они их там тратят?), юридического сопровождения, как Павел Рюрикович сказал, и так далее этой деятельности. Это никому не запрещено, любые юридические лица могут собраться, сброситься и решать какие-то общие задачи.

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

По факту помогают жилищной инспекции работать.

В.В. ЯКУШЕВ

По факту — да. Это здорово, это правильно, но это не саморегулирование.

Поэтому если мы на сегодняшний день (это как раз к тому вопросу, Андрей Анатольевич) разнесли в этой таблице, на этом слайде, субъекты по саморегулированию, а это у нас не саморегулирование в чистом виде, а просто компании друг другу помогают какие-то вопросы финансовые решать, то мы тогда должны четко определиться, что это немножко другая история, и найти ей название.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Она по-другому называться должна.

В.В. ЯКУШЕВ

Да. Я и говорю: нужно найти ей название тогда, если мы ее законодательно должны прописать. Спасибо.

Министр строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Донецкой Народной Республики Дубовка Владимир Николаевич. Пожалуйста.

В.Н. ДУБОВКА

Добрый день, уважаемые Владимир Владимирович, Ирек Энварович, уважаемые присутствующие! В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 7 марта 2023 года № 360 на территории Донецкой Народной Республики создана некоммерческая организация – единый региональный фонд по управлению многоквартирными домами, которая осуществляет свою деятельность с марта этого года.

Донецкая Народная Республика состоит из 20 административных единиц, в которых расположено 28 139 многоквартирных домов общей площадью 43 млн квадратных метров, в том числе 1529 многоквартирных домов общей площадью 5 млн квадратных метров (способы управления – ТСЖ и ЖСК).

Многоквартирные дома переводятся под управление управляющей компании с 1 марта 2025 года в полном объеме с единым тарифом для всех административно-территориальных единиц. В целях обеспечения работы единой управляющей компании в настоящее время принят ряд нормативных актов, установлены способы управления многоквартирными домами, определен перечень переводимых под управление домов, установлен график перевода, определен перечень работ по управлению многоквартирным фондом, установлен размер платы на 2025 год за содержание многоквартирного фонда.

Соответствующая методология процесса осуществления единой управляющей компанией уставной деятельности была разработана совместно с ППК "Фонд развития территорий", а именно: разработана модель финансово-экономической деятельности единой управляющей компании; разработана тенденция в части многоквартирных домов в зависимости от их этажности и степени благоустройства; сформирован перечень работ, проводимых управляющей компанией; проведена прогнозная оценка затрат единых

региональных управляющих компаний; определены затраты экономически обоснованных размеров платы за содержание многоквартирного фонда.

При координации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и ППК "Фонд развития территорий" в настоящий момент начат процесс по переводу многоквартирных домов под управление единой региональной управляющей компании. В 2025 году все филиалы управляющей компании будут заниматься обследованием технического состояния жилых домов и обновлением их технической документации. По итогам анализа будет составлен план-график выполнения капитального ремонта домов, который начнется в 2026 году, на территории Донецкой Народной Республики. Текущий ремонт в многоквартирных домах в 2025 году будет осуществляться по ранее составленным планам текущего ремонта, представленным жилищными организациями, которые работали ранее, до объединения в единую управляющую компанию.

В рамках реализации стратегических задач по развитию деятельности единой региональной управляющей организации на территории республики выстроена система мониторинга технического состояния...

В.В. ЯКУШЕВ

Владимир Николаевич, я прошу прощения. Ситуация понятна, вы у нас особый регион в силу происходящих событий.

У нас такой вопрос. Вы сказали, что у вас единый региональный оператор, который управляет всем жилищным фондом на территории Донецкой Народной Республики. Вы как считаете, сам подход эффективен или неэффективен с точки зрения (давайте разделим, проведем такую границу) организации процессов управления, ну и (вторая история), конечно, финансовой? То есть разложите эту тему.

В.Н. ДУБОВКА

Владимир Владимирович, смотрите, какая ситуация. У нас до марта нынешнего года на территории республики работали 53 муниципальных

предприятия, которые занимались обслуживанием жилого фонда. В связи с определенными сложностями на территории республики (это то, что мы плавно входим в правовое поле Российской Федерации, на сегодняшний день работает федеральный конституционный закон № 5-ФКЗ, который нам дает определенные полномочия до 2028 года, время на переход) на сегодняшний день у нас полноценно не работает ГЖИ, нет лицензий на территории республики, почему мы и были готовы как пилотный проект взять на себя именно функции госрегулятора данной отрасли на территории республики.

И смотрите, какая ситуация получается. У нас на сегодняшний день есть кадровый голод в связи с боевыми действиями на территории. В связи с объединением этих 55 муниципальных предприятий, которые ранее оказывали услуги... У них штатная численность составляла 16 тысяч человек (на обслуживание всего жилого фонда). При формировании единой управляющей компании у нас численность сократилась на 12 460 человек. Это и есть один из основных плюсов именно с учетом того, что у нас есть кадровый голод.

И второй вопрос, основной, который Вы подметили, – это вопрос по поводу все-таки контроля за финансами, которые идут на содержание, и в том числе на капитальный ремонт, фонда многоквартирных домов.

Поэтому мы все-таки считаем, что из всех вариантов, которые были представлены коллегами, третья форма, где государственный регулятор как единый оператор обслуживания жилого фонда на территории, приемлема на сегодняшний день для нас, как субъекта. Наша позиция такая.

В.В. ЯКУШЕВ

Вот вы навели порядок в части финансовых ресурсов в ситуации, когда необходима жесткая централизация для наведения порядка, – вы сегодня видите вот такие эффекты, которые вы получили. Так, Владимир Николаевич?

В.Н. ДУБОВКА

Совершенно верно.

В.В. ЯКУШЕВ

Такова ваша позиция.

Коллеги, может быть, у кого-то вопросы есть к докладчику?

Хорошо. Владимир Николаевич, спасибо.

В.Н. ДУБОВКА

Спасибо большое.

В.В. ЯКУШЕВ

Слово тогда Венецкому Сергею Юрьевичу, генеральному директору некоммерческой организации "Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Запорожской области – Единая управляющая организация многоквартирными домами Запорожской области".

Сергей Юрьевич, что-то добавьте. Я так понимаю, у вас ситуация такая же, как и та, о которой Владимир Николаевич докладывал. Или есть какие-то еще свои, местные особенности?

С.Ю. ВЕНЕЦКИЙ

Уважаемый Владимир Владимирович! В принципе я совершенно согласен с коллегами из ДНР. У нас та же ситуация, но мы в начале пути.

В конце года мы были наделены указом губернатора полномочиями, как единая управляющая компания. На сегодняшний момент у нас приняты 242 МКД из 2,3 тысячи.

На сегодняшний момент та форма управления, о которой сказал коллега, то есть региональные операторы, – я считаю, на новых территориях это рабочая модель.

В.В. ЯКУШЕВ

Сергей Юрьевич, это оптимальный вариант?

С.Ю. ВЕНЕЦКИЙ

Да.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно.

Нет вопросов, коллеги? Хорошо.

Спасибо, Сергей Юрьевич.

С.Ю. ВЕНЕЦКИЙ

Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Далее слово предоставляется Головановой Ирине Александровне, министру жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан. Пожалуйста.

И.А. ГОЛОВАНОВА

Добрый вечер, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович, уважаемые участники парламентских слушаний! В Республике Башкортостан 18,5 тысячи многоквартирных домов. Из них 77 процентов домов управляются управляющими компаниями и ТСЖ. 23 процента, к сожалению (это очень большая цифра), находится на непосредственном способе управления. То есть здесь, конечно, в первую очередь играют роль недоверие жителей к управляющим компаниям, как мы считаем, а также иногда безынициативная деятельность муниципалитетов по выбору управляющих компаний. И здесь мы пока перебороть это не можем. Мы знаем, что в соседних регионах по 3–4 процента, то есть у нас очень много. И вот из этих домов, где НСУ, порядка 60 процентов имеют договоры на обслуживание домов, 40 процентов, к сожалению, вообще не воспользовались этим способом.

Далее. Мы прожили период, когда мы имели опыт создания МБУ ЖКХ в столице Республики Башкортостан – городе Уфе. По районам были созданы восемь МБУ. Они существовали, кстати, достаточно долгий период времени. Они были, скажем так, в подчинении и были более легкоуправляемыми, но, к сожалению, по прошествии десятков лет соответствующие причины (это ОДН, которые оставались от ресурсоснабжающих организаций и осели на них, долги населения, а также низкие тарифы) привели к тому, что наши МБУ пришли к банкротству. И взамен них на рынок вышло много частных маленьких компаний. Допустим, вот в один из районов Уфы, Кировский район города

Уфы, – сейчас вместо одного МБУ, которое много лет существовало, пришло 90 частных управляющих компаний. Да, возможно, это конкуренция, но в итоге это очень сложный процесс регулирования подготовки к зиме, это нелегкий процесс уборки дворов от снега (мы живем на Урале, и снега очень много), и при наличии такого количества управляющих компаний, конечно же, очень сложно управлять.

Спасибо большое Совету Федерации, Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации за то, что внедряете сейчас несколько вариантов трансформации рынка управления МКД, просто огромное спасибо, потому что именно настал момент, когда это требуется. Мы рассмотрели четыре варианта и считаем, первое, что нам необходимо дать альтернативу, то есть чтобы регионы выбирали, потому что разные регионы, разная финансовая обеспеченность, разное количество населенных пунктов, различная отдаленность друг от друга. И поэтому первое – право выбора.

Второе. Мы считаем, что необходимо усилить контроль за лицензированием. Лицензия – это как бы гарантия, знак качества, то есть гарантия выполнения тех или иных обязательств. И мы считаем, что, первое, управляющие компании должны иметь соответствующий кадровый состав, состав техники. То есть, прежде чем прийти за лицензией, нужно иметь какой-то имущественный комплекс.

Далее. Во время лицензирования нельзя сказать "нет" тому предпринимателю, который пришел. Вот я была много раз на лицензионных комиссиях, я понимаю, что человек не понимает до конца, куда он пришел, его основные функции, но сказать "нет" нельзя, потому что он пришел, он подал заявку. И отсутствие этих ресурсов приводит к тому, что компании не имеют возможности своевременно убирать снег, своевременно ремонтировать, скажем, какие-то инженерные системы.

Далее. Также необходимо рассмотреть возможность упрощения процедуры отъема лицензии, ликвидации лицензии, прекращения срока ее

действия, потому что это очень сложный процесс и госжилнадзор не всегда... ну, не то что не всегда, а не имеет возможности при наличии большого багажа нарушений у той или иной управляющей компании лишить ее лицензии.

Далее. Мы предлагали бы посмотреть, стоит ли выдавать управляющей компании лицензию, если у нее всего один дом, если несколько домов в разных районах, если несколько управляющих компаний на одной дворовой территории – тоже очень сложен процесс, дальше содержание этого двора – вопрос. И, как вариант, предлагали бы рассмотреть вопрос создания государственной управляющей компании, которая могла бы брать дома, от которых все отказываются (это малоэтажные дома, нерентабельные дома). Но здесь тоже палка о двух концах. То есть если управляющие компании будут понимать, что есть государственная управляющая компания, то, значит, все эти неликвидные активы попадут в эту управляющую компанию, и нужны деньги на управление этими домами, то есть это расходы бюджета.

Мы также изучали опыт Московской области и Москвы по созданию ГБУ "Жилищник", который получает как бы единый госзаказ, но здесь тоже идет вливание средств (коллеги, мы тоже изучали опыт), не все регионы смогут пойти по этому пути.

Поэтому предлагаем усилить роль лицензирования (то, что я сказала) и не убирать возможный вариант по созданию ГБУ. Спасибо большое, коллеги.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ирина Александровна.

Далее у нас Давыдов Николай Анатольевич, министр строительства Сахалинской области. Пожалуйста.

Н.А. ДАВЫДОВ

Добрый день, уважаемые Владимир Владимирович, Ирек Энварович, коллеги! В ряде докладов коллеги из других субъектов выразили свои позиции. У нас ситуация в целом схожая, но на деталях хотел бы немного остановиться и поделиться нашим опытом.

В нашем субъекте на сегодня порядка 11 тысяч МКД, 171 управляющая организация, из которых 149 – управляющие компании и 22 – это ТСЖ и ЖСК. В реестре лицензий Сахалинской области числится 295 лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД, из которых 157 – это от одного и более МКД. Следует отметить, что 51 управляющая организация – члены саморегулируемых организаций.

Важными аспектами, конечно, являются оперативное взаимодействие с жильцами, органами государственной власти, местного самоуправления, прозрачность при осуществлении работ по текущему ремонту, обслуживанию МКД, нормативно установленный порядок привлечения подрядных организаций при выполнении работ по ремонту текущего и капитального характера, контроль за их выполнением, ведение системной, юридической работы и плановая работа по обучению кадров. В нашем субъекте кадровой политике мы стараемся уделять большое внимание, но с учетом специфики региона есть сложности.

В настоящее время (это как у всех) учредители управляющих организаций все-таки в первую очередь заинтересованы в получении прибыли, все вышеизложенные аспекты решаются по мере необходимости и отсутствует системный подход.

Считаем наиболее эффективным сценарием трансформации системы управления жилищным фондом создание в субъектах государственных бюджетных учреждений по управлению МКД (по аналогии с опытом деятельности ГБУ "Жилищник" в городе Москве). Данный сценарий проверен временем и максимально учитывает изложенную проблематику.

Что еще хотелось бы отметить? К негативным факторам системы необходимо также отнести то, что управляющие организации будут оплачивать вступительные взносы, осуществлять внесение ежегодного взноса и формировать компенсационный фонд (что касается СРО), оплачивать страховые взносы. И все это, естественно, возлагается на участников... на жильцов, так можно выразиться.

Следует отметить, что в настоящее время допуск управляющих организаций на рынок управления МКД осуществляется при наличии лицензии. Хотелось бы все-таки ужесточить требования по выдаче таких лицензий и при принятии решений проводить реальную оценку профессионального уровня управляющих организаций, ее специалистов и наличия материально-технической базы.

Также эффективным сценарием в части системы управления жилищным фондом считаем создание в субъектах регоператоров. У нас большой опыт по регоператорам в сфере обращения с отходами. И в части управления МКД, наверное, все-таки стремимся больше именно к этому сценарию. Мы выразили свою позицию по этому поводу, направляли свое видение.

В заключение я хотел бы сказать, что Сахалинская область за то, чтобы попробовать перейти полноценно на регоператора и форму управления ГБУ.

Спасибо за внимание, за то, что позволили выступить со своим мнением. Доклад окончен.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно. Спасибо, Николай Анатольевич.

Далее у нас председатель Комиссии Общественной палаты Российской Федерации по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и дорогам Дзюба Галина Юрьевна. Пожалуйста.

Г.Ю. ДЗЮБА

Добрый день, уважаемые коллеги! Спасибо большое, Владимир Владимирович, за возможность высказать мнение экспертов Общественной палаты Российской Федерации и профильной комиссии.

В декабре прошлого года в стенах Общественной палаты прошел "круглый стол" на тему "Совершенствование системы управления жилищным фондом и эффективность работы управляющих организаций". Конечно, на "круглом столе" обсуждались все методы и формы управления многоквартирными домами, но самое бурное обсуждение вызвали два способа

управления. Я, наверное, кратко о них скажу и о тех плюсах и минусах, которые увидели наши эксперты.

Первое – конечно, необходима модернизация института лицензирования в сфере управления многоквартирным домом. Было отмечено, что в последние годы государственный надзор на практике зачастую сводится лишь к привлечению управляющих организаций к административной ответственности, что не всегда способствует улучшению качества.

Что предлагается? Необходимо совершенствовать подход госконтроля с акцентом на предупреждение и профилактику нарушений, оптимизацию взаимодействия органов государственного жилищного надзора и участников рынка, направленный на снижение формального подхода к правоприменению. Далее – разработка новых инструментов, стимулирующих добросовестное управление многоквартирными домами, и снижение финансовой нагрузки на граждан, когда штрафы перекладываются именно на жителей.

Второй способ управления, который вызвал живую дискуссию, – это, конечно, введение обязательного саморегулирования. Было отмечено, что он имеет потенциал значительно улучшить качество жизни граждан, проживающих в многоквартирных домах, в связи с чем были сделаны такие выводы. Обосновывали тем, что управляющие компании, состоящие в саморегулируемых объединениях, будут обязаны следовать установленным в СРО стандартам и нормам, что позволит создать единые требования к управлению многоквартирными домами. Это своего рода допуск к рынку, в профессию, и при несоблюдении этих стандартов будет исключение из реестра управляющих компаний.

Каким образом это будет происходить? Это, конечно, внедрение согласно закону о саморегулировании двухступенчатой системы контроля качества: это внутренний контроль качества со стороны саморегулируемой организации и независимый внешний контроль со стороны государственного регулятора. Соответственно, оценка работы управляющих компаний по

результатам контроля качества даст возможность собственникам легче выявлять недостатки в управлении, влиять на действия управляющих компаний и будет создавать более здоровую конкурентную среду.

Контроль качества предполагает меры дисциплинарного взыскания за несоблюдение стандартов, которые не влекут за собой финансовую нагрузку для граждан, как это делают сейчас административные штрафы. Соответственно, все это влияет на повышение прозрачности работы управляющих организаций, открытости финансовых, экономических показателей управляющих компаний, может способствовать доверию граждан и влиять, конечно, на качество жизни.

И третье, очень важное. С введением саморегулирования управляющие компании будут обязаны по закону о саморегулировании следить за уровнем квалификации не только руководителя, но и всех ключевых специалистов через обязательные курсы повышения квалификации.

И самый главный вопрос, который обсуждали, – а готовы ли на сегодня управляющие компании перейти к этому саморегулированию? Конечно, сегодня уже многие отмечали, что во многих регионах компании уже работают над оптимизацией своих процессов и готовы принять саморегулирование как способ повысить свою конкурентоспособность. Но многие управляющие компании даже не подозревают о данном способе, не знают его преимущества, плюсы и минусы и испытывают сопротивление изменениям, опасаясь ужесточения контроля либо требований.

Считаем, что для успешной реализации любого способа управления многоквартирным домом требуются проработка законодательных, образовательных инициатив и активное сотрудничество всех заинтересованных сторон. Считаем, что на сегодня необходимо обеспечить в первую очередь качество исполнения уже действующих нормативно-правовых актов и формирование культуры ответственности у собственников, их взаимодействие с управляющими компаниями, что будет содействовать улучшению качества жизни в МКД. У меня все.

В.В. ЯКУШЕВ

Я правильно понимаю, Галина Юрьевна, что Вы на данный момент считаете, что институт саморегулирования – это более оптимальный путь управления жилищным фондом?

Г.Ю. ДЗЮБА

Нет, на сегодняшний день мы предлагаем модернизацию действующей системы лицензирования. И если мы обсуждаем саморегулирование, то мы как раз рассказали о том, что должно быть. Но мы не готовы.

В.В. ЯКУШЕВ

Мы всё с вами обсуждаем, мы сегодня ищем пути решения.

Г.Ю. ДЗЮБА

Первое – это модернизация системы лицензирования.

В.В. ЯКУШЕВ

Поэтому я и прошу сегодня всех докладчиков четко определиться, какова ваша личная позиция по этому вопросу.

Г.Ю. ДЗЮБА

Моя личная, собственная, субъективная позиция – это модернизация системы лицензирования и подготовка (может быть, переходный период) к саморегулированию. На сегодняшний день мы не готовы к саморегулированию.

В.В. ЯКУШЕВ

Понятно. Спасибо.

Косарева Надежда Борисовна, президент Фонда "Институт экономики города", пожалуйста.

Н.Б. КОСАРЕВА

Добрый день, уважаемые коллеги! Я хочу начать с поздравления всех вас с тем, что 1 марта сего года исполнилось 20 лет со дня введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации.

Большую часть в этом кодексе занимает тема управления МКД, общих собраний и так далее. Наверное, 90 процентов поправок за эти 20 лет касались

именно этих вопросов, потому что это объективно чрезвычайно сложные вопросы, когда необходимо найти формы принятия решений и управления объектом недвижимости, в котором есть 100, а иногда и 500 собственников, еще и обеспечить грамотно техническое состояние этого фонда. Поэтому я хочу начать с того, что тема объективно сложная. И мне кажется, что нам предложены на рассмотрение слишком простые альтернативы – либо саморегулирование, либо лицензирование, либо оператор, либо ГБУ (или МБУ).

Моя позиция (сразу ее сформулирую) такова: я предлагаю дать полномочие субъектам Российской Федерации по определению наиболее приемлемого сочетания форм (опять же не одной-единственной, а сочетания форм) в зависимости от текущего состояния, потребностей и так далее.

Теперь немножко обосную свою позицию. Я лично исхожу из того, что в перспективе (я не знаю, не могу сказать, в какой – 10, 20 лет) саморегулирование будет являться самой хорошей формой, обязательное саморегулирование.

Вот в этом месте я хочу, Владимир Владимирович, с Вами поспорить. У нас существует закон № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях", который был принят 1 декабря 2007 года, который абсолютно не предусматривает обязательное членство в СРО. Он дает общее регулирование. Что такое саморегулируемая организация? Это организация, которая утверждает свои правила, порядки, стандарты, требования к квалификации и осуществляет контроль за соответствием деятельности своих членов этим требованиям. Дальше специально были приняты поправки в Градостроительный кодекс, которые уже, в отличие от общего регулирования саморегулирования (тавтология) установили другой подход: обязательное саморегулирование с собственными особенностями. Но общий принцип саморегулирования никогда не предусматривал обязательного членства в СРО. Сегодня ввести обязательное членство в СРО, мне кажется, очень сложно, потому что это требует наличия развитой системы добровольного саморегулирования (как нам рассказывал

представитель Омской области) и определенного уровня активности со стороны собственников, потому что сейчас 80 процентов собственников жилья проявляют иждивенческие настроения – не хотят напрямую общаться с участниками рынка, хотят иметь в качестве посредника государство в той или иной форме. И это, конечно, на данном этапе нельзя не учитывать. Лицензирование – это где-то и есть этот посредник, и контроль жилищной инспекции за этим.

Возврат к полному государственному управлению (единый региональный оператор) – мне кажется, это тоже неправильно, это шаг назад там, где уже есть достаточно хорошая активность собственников, которые и ТСЖ создают, и спецсчета организуют. Это очень хорошо для новых субъектов Федерации, почему там и предложено было создать единых операторов на какой-то период времени для адаптации системы отношений на этих территориях уже к общей системе отношений, которые регулируются в Жилищном кодексе.

Вообще, мое личное мнение – что, дав выбор субъектам Федерации (где-то частично будут какие-то ГБУ, когда они нужны, где-то, как в новых субъектах, – единые операторы), можно было бы дать посыл об этапности перехода от лицензирования к саморегулированию. Ну и на первом этапе, да, лицензирование, как в Омской области, и добровольное объединение участников рынка в саморегулируемые организации для разработки стандартов, квалификационных требований и так далее. После этого уже можно установить некий, как Вы сказали, выбор, по какому-то принципу выбор (либо организация получает лицензию, либо она член СРО), и в конце большого пути – уже обязательное членство в СРО. Спасибо за внимание.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Надежда Борисовна.

Сердюк Ольга Владимировна, первый заместитель исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства "Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет". Пожалуйста.

О.В. СЕРДЮК

Добрый день, коллеги! Спасибо, Владимир Владимирович, за возможность высказаться.

Мы действительно очень горячо это обсуждаем уже не первый месяц на большом количестве мероприятий, в том числе с участием и министерства строительства, и Общественной палаты, и экспертного сообщества, и управляющих компаний, со всех сторон, и очень эмоционально, и очень подробно. Практически все точки зрения здесь были высказаны. Я позволю себе обратить внимание на следующее.

Безусловно, рассматривая любой вариант, любую модель, мы должны обязательно ответить себе на вопрос о главных целях, достигает ли эта модель главных целей. А цели у нас, в общем-то, достаточно простые. Напомним их себе: это качество эксплуатации МКД (об этом уже говорилось), безопасность и комфорт проживания граждан. При этом есть еще одна цель – возможность достижения вот этого всего силами тех организаций, которые, собственно, за это отвечают. В данный момент мы говорим в большей степени, конечно, об управляющих организациях.

Что отрадно отметить исходя из всех этих обсуждений? Все понимают, что для этого должно быть сделано. Все понимают, что необходимы стандарты, причем как в части обслуживания, так и в части оценки качества работы управляющих организаций и взаимодействия, необходимы правила ценообразования, которые сейчас у нас есть в жилищно-коммунальном хозяйстве, например в деятельности ресурсоснабжающих организаций. Но в части организаций, обслуживающих МКД, в сфере вообще управления, эксплуатации, содержания и текущего ремонта у нас правила экономически обоснованные... С экономикой у нас... Есть задача доработать эту тему.

Нужно кадровое обеспечение, нужна защита добросовестных участников. И в принципе ведь в свое время, если мы вспомним (ну, мы-то давно работаем и помним, как возникло лицензирование), это была основная задача – по

очистке рынка от недобросовестных участников (было очень много недобросовестных участников). И, надо отдать должное, когда было введено лицензирование, эту задачу оно решило. Но все-таки мне кажется, что на данном этапе далеко не все важные задачи можно решить с помощью лицензирования.

Задача, еще раз, пересчитать и допустить на рынок была решена, но, как мы уже видим, другие задачи, о которых мы только что говорили, без решения которых не может быть налажена качественная эксплуатация многоквартирных домов и не будет качественного управления, у нас пока решению только подлежат. Все-таки в чистом виде действующая система лицензирования должна быть преобразована. Она в данный момент эффективно решает уже даже вопрос не допуска, а скорее формальной регистрации лиц, которые заявляют о намерении управлять МКД. Об этом мы слышали только что от коллег (все понимают, кто занимается этим, работает в комиссиях). Именно поэтому, кстати, вполне логичное решение предлагает министерство – давайте уберем двухуровневую систему, давайте тот же самый перечень документов будет просто принимать ГЖН и ставить отметку: документы есть – пожалуйста, допущен. Фактически мы видим, что процесс выдачи лицензий очень формализован и далее будет формализовываться. Органы ГЖН у нас перегружены, у них и так функций очень много. В результате они теми функциями, ради которых, как нам казалось, они создавались, практически не имеют возможности эффективно заниматься. Будем честны: для регулирования деятельности по управлению, именно для регулирования, для каждодневного вот этого процесса, все-таки наша система лицензирования сейчас просто не приспособлена. Не то что она плохо справляется, она просто для этого не приспособлена.

Поэтому мне и всем нашим коллегам кажется, что у СРО есть, безусловно, перспективы именно в этой части, перспективы в части совершенствования регулирования контроля за деятельностью. Это не значит, что надо отказываться от государственного контроля – вовсе нет. Мы видим,

что регионы очень разные. Мне кажется, что опыт Москвы, отличный опыт, показывает, что он возможен именно в Москве с ее бюджетом, с ее возможностью обеспечить и техникой, и базами, и персоналом ГБУ. Возможно, для другого региона, как мы видим, может быть успешен другой опыт. Поэтому мне кажется, что в процессе обсуждения...

Кстати, мы этот вопрос очень горячо обсуждали и на заседании комиссии по ЖКХ общественного совета Минстроя (и Надежда Борисовна, и многие участники этого обсуждения также говорили об этом). Мы, мне кажется, пришли к тому, что именно смешанную систему надо дополнительно проработать – когда регион принимает решение, какая именно система для него на этом этапе наиболее соответствует возможности решения тех самых задач, о которых мы говорили в самом начале.

И уверена, что необходимо (здесь я поддерживаю Павла Рюриковича Качкаева, который это предложил) дать поручение нам всем вместе (не только министерству строительства, это наша общая задача) проработать возможности вот именно такого смешанного варианта, который сейчас здесь называют четвертым вариантом: больше полномочий регионам, больший учет региональных особенностей и общая задача, которую мы понимаем одинаково. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо, Ольга Владимировна.

Коллеги, у кого есть желание высказаться?

Пожалуйста, Александр Викторович.

А.В. ВОЛОШИН

Уважаемые Владимир Владимирович, Ирек Энварович! Хочу начать со слов благодарности Минстрою и ФРТ за помощь и поддержку в создании регоператоров в воссоединенных субъектах, потому что с учетом состояния ЖКХ в наших субъектах, с учетом кадрового голода, если бы мы начали

эксперименты по конкуренции и туда бы зашли частники, откровенно говоря, это была бы катастрофа.

Хотел бы прокомментировать выступление министра из Башкортостана. Она говорила о том, чтобы передавать дома, которые невыгодны частным компаниям, государственным, создать государственного оператора и ему передавать. Считаю, что этот подход не особо правильный и справедливый – когда одним вершки, а другим корешки. И, получается, государство опять забирает на себя всю нагрузку, а частные компании будут брать дома попроще. *(Оживление в зале.)* Нет, она сказала о том, что они рассматривают возможность создания государственной компании, куда передадут проблемные активы.

И здесь мы выступаем за то, что должен быть один регоператор, для того чтобы у государственной компании была возможность как раз таки саккумулировать средства хороших домов, прибыльных домов, чтобы не получалось так, что нагрузка на одних ложится... Я не критикую, а как раз таки поддерживаю (может быть, некорректно выразился). И такой государственный подход дает возможность оптимизировать административный аппарат. Вот у нас МУП занимались эксплуатацией, и министр наш говорил о том, насколько мы оптимизировали рабочие руки, кадры и так далее, объединив в одного регоператора. Поэтому считаем, что этот подход будет эффективен в целом в стране.

И еще раз благодарны за помощь нашим регионам в создании регоператоров. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Андрей Анатольевич, что-то добавите? Нет.

Ирек Энварович?

И.Э. ФАЙЗУЛЛИН

Эту тему действительно мы продолжаем обсуждать.

Еще раз скажу, что хотелось бы получить поддержку от комитетов Совета Федерации и Государственной Думы в части продолжения ужесточения вопроса

по лицензированию. Что это за ужесточение? Оно просто расширяет возможность контроля, в какой-то части разгружает, избавляет от некоторых процедур по лицензированию, которые сегодня и так есть.

Коллеги, я просто прошу задуматься. Саморегулирование – очень хорошая процедура в условиях, когда дает возможность государству, региональной власти, муниципалитетам уйти от этого процесса. Но вы реальность жизни видите, понимаете: мы не уйдем от этого процесса. А раз не уйдем, то, считаю, подарки саморегулированию делать не стоит.

Поэтому прошу поддержать те действия Минстроя, которые продолжаются в рамках тех предложений, которые есть. Спасибо.

А.А. ШЕВЧЕНКО

Уважаемый Владимир Владимирович, уважаемые коллеги! Буквально несколько слов хотел бы сказать.

Прежде всего, огромная благодарность, мы действительно опросили 69 регионов при подготовке нашим комитетом сегодняшних парламентских слушаний. И еще раз хочу поблагодарить, коллеги, за ваш отзыв. Благодаря этой работе, которую мы проделали, действительно у нас есть понимание. По сути дела, каждый регион написал свою позицию по каждой из этих четырех предложенных моделей.

Коллеги, я думаю, что мы продолжим эту работу. И мы договаривались так, коллеги, что мы в течение 10 дней отработаем еще раз позиции регионов, для того чтобы сформировать позицию, выработать единую позицию. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Пожалуйста.

Д.Г. КУЗЬМИН

Добрый день, уважаемые коллеги, уважаемый Владимир Владимирович, уважаемый Ирек Энварович! Кузьмин Дмитрий Геннадьевич, руководитель секции по цифровизации в строительстве и ЖКХ совета при Совете Федерации.

Мы сегодня обсуждали четыре варианта развития событий, которые позволяют эффективно управлять нашими многоквартирными домами. И мне кажется, что есть момент, который касается всех четырех вариантов. И буквально два слова я хотел бы об этом...

В.В. ЯКУШЕВ

Нет, у нас пятый в процессе родился.

Д.Г. КУЗЬМИН

Да, родился пятый.

В.В. ЯКУШЕВ

В рамках лицензирования сделать саморегулирование.

Д.Г. КУЗЬМИН

Ну, даже для этого, пятого варианта то, что я скажу, будет тоже актуально по одной простой причине – потому что это касается конкретно руководителя управляющей организации и, если быть точным, его профессиональных компетенций.

Мы знаем, что сегодня при лицензировании нужно пройти тест, ответить на 100 вопросов. Они уже 10 лет не менялись – их можно выучить, зазубрить, запомнить и в любом случае сдать, ничего не понимая. Причем сдавать можно 10 раз, до тех пор, пока не сдашь. Это однозначно не приближает нас к безопасному, эффективному и качественному управлению многоквартирными домами, поэтому предлагается здесь иной подход. И выглядит он следующим образом. У нас есть Национальный совет при президенте по профессиональным квалификациям, там есть 48 советов, в том числе есть Совет по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве. Там есть сегодня порядка 60 профстандартов, и один из них касается непосредственно руководителя управляющей организации.

Мы достаточно долго, уже четыре года, обсуждаем с Минстроем – и с Иреком Энваровичем, и с Алексеем Васильевичем – введение обязательного стандарта для руководителя управляющей компании, или организации, взамен

непосредственно этого квалификационного экзамена. Он принципиально отличается по форме: там есть теоретическая часть, которая постоянно меняется (ее невозможно выучить), и есть практическая часть — с экспертным сообществом.

Сегодня в Государственной Думе находится законопроект на эту тему во втором чтении, поэтому у меня большая просьба, Владимир Владимирович, поддержать эту позицию и дополнить проект решения еще одним законом, где есть поручение Федеральному Собранию ускорить работу в этом направлении. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Пожалуйста.

М.А. ЗАКИРОВА

Спасибо большое, Владимир Владимирович.

Закирова Марина Анатольевна. Но я сегодня выступлю от лица заведующей кафедрой жилищно-коммунального комплекса Московского государственного строительного университета.

Владимир Владимирович, абсолютно согласна с Вашими словами о том, что в этом вопросе должна быть государственная политика и не должно быть выколотых точек, потому что сегодня есть ряд проблем, которые в принципе не решаются саморегулированием. Это, во-первых, отвечая на вопрос, кто будет это обслуживать.

Вот Ирек Энварович в своем выступлении уже сказал, что у нас от нормативной численности дефицит кадров составляет 25 процентов. Более того, возраст сотрудников в управлении МКД — 47 лет. 27 процентов из них — те, кому 60+. Кто у нас будет работать через 10 лет в этой отрасли?

Получая высшее образование и среднее профессиональное образование, менее 1 процента выпускников идут работать в эту отрасль, потому что заработная плата сегодня составляет 34 тысячи в среднем для работников ЖКХ

рабочих специальностей. Ну, понятно, что с зарплатой курьера мы сравниваем, поэтому выпускники, извините, к сожалению, и с высшим образованием не идут в нашу отрасль.

Второй вопрос, который хотелось бы поднять, — это вопрос на самом деле качественной эксплуатации многоквартирных домов. Если рассматривать с точки зрения жизненного цикла дома, 75 процентов стоимости составляет эксплуатация. И вопросы саморегулирования или иной формы все-таки требуют ответа на вопрос: за счет каких средств это будет делаться? И вместо того чтобы платить, как Вы правильно сказали, за управление и юридическое сопровождение, было бы, наверное, рациональным направлять эти деньги на надлежащую эксплуатацию многоквартирных домов.

Ну и, наверное, самое главное. Вот мы сегодня всё обсуждали, но есть вопрос: а для кого мы всё это делаем? Конечно, делается это все для нас с вами, как собственников жилья.

Вся законодательная база создана. Вопрос скорее, наверное, в ее реализации. И в принципе, чтобы гражданам было понятно и прозрачно, Ирек Энварович сказал, принят закон, по которому у нас решения ОСС публикуются в ГИС ЖКХ, в онлайн-формате. Так вот, на сегодняшний день всего лишь 20 процентов управляющих организаций размещают в ГИС ЖКХ информацию об общих собраниях собственников.

И с 2023 года в ГИС ЖКХ тестируется методика цифрового рейтинга для управляющих организаций в рамках лицензионных требований, для того чтобы обеспечить надлежащий контроль и оценку деятельности управляющих организаций. И вот провели тоже небольшой опрос по итогам аналитики обращений граждан в ГИС ЖКХ. Чего же хотят наши граждане от управляющих организаций? Чтобы оценки собственников влияли на показатели рейтинга управляющих организаций. Чтобы рейтинг был достоверным, чтобы при выборе управляющих организаций они могли выбрать добросовестную управляющую организацию. Чтобы было большее раскрытие информации о работе

управляющих организаций. Чтобы управляющие организации больше конкурировали между собой. И чтобы управляющие организации выносили вопросы граждан на общие собрания собственников. Спасибо.

В.В. ЯКУШЕВ

Спасибо.

Всё, коллеги? Все высказались?

Давайте тогда коротко подведем итоги того, что мы с вами сегодня пообсуждали и что мы должны увидеть в нашем итоговом документе.

Сколько времени, Андрей Анатольевич, нужно?

А.А. ШЕВЧЕНКО

10 дней, наверное.

В.В. ЯКУШЕВ

10 дней, да.

Давайте по итогам нашего обсуждения мы тогда вернемся к проекту, еще раз его посмотрим, актуализируем, ну и, конечно, отразим все то, что обсуждалось сегодня.

Прежде всего, спасибо большое, Надежда Борисовна напомнила, что 20 лет нашему Жилищному кодексу. Я тогда мэром города работал, и мы как раз этот новый Жилищный кодекс принимали, создавали вот эту систему управления многоквартирными домами, как говорится, складывали ее. И главным тезисом, с которым мы тогда везде выступали и шли к людям, о котором говорили, был тезис о создании эффективного собственника. Что показала практика? Не всегда и не везде, к сожалению, наш житель является эффективным собственником. Собрание провести не можем, людей не можем на собрание привести. Поэтому если, говоря об эффективности управления многоквартирными домами, сказать, что у нас этот принцип на 100 процентов сработал, – к сожалению, это не так.

Ну и, конечно же, мы с вами прекрасно понимаем, что все, что касается сегодня нашего жилищно-коммунального хозяйства, жилищного фонда, всегда

упирается во что? В экономически обоснованный тариф и в возможность населения этот экономически обоснованный тариф покрывать. А разницу у нас всегда покрывает кто? Государство за счет бюджета, будь то региональный или муниципальный бюджет.

Поэтому, когда мы с вами пытаемся все проблемы решить и найти решения каких-то задачек, ухитриться с помощью экономически необоснованного тарифа сегодня совершить чудо – все отремонтировать, поменять все трубы и решить все вопросы... К сожалению, чудес в этой жизни не бывает.

Поэтому, естественно, когда мы говорим о том, что у нас новый жилищный фонд, жилищный фонд, который уже побывал в эксплуатации, жилищный фонд, который мы сегодня условно называем ветхим, который завтра станет аварийным, и так называемый аварийный жилищный фонд... Никогда у нас там экономики никакой не будет. И говорить о том, что сегодня управляющие компании, живущие в рынке... Вот коллега Александр Викторович говорил, что одним вершки, а другим корешки. Ну, как заставить бизнес работать в убыток? Научите. Ну, никак! Либо напугать, либо субсидировать. Других вариантов нет.

Мы пытаемся пугать все время бизнес, но в конечном итоге потом это к чему приводит? Это приводит к тому, что у нас компании просто становятся банкротами (я в данном случае говорю не только про управляющие компании, которые у нас управляют жилищным фондом), так жизнь устроена. Поэтому мы должны четко понимать, что на сегодняшний день, как правило, управление только новым, неизношенным жилищным фондом позволяет управляющим компаниям в этой сфере получать хоть какой-то доход.

А дальше у нас все понеслось. Как только у нас жилищный фонд требует достаточно серьезных инвестиций – ни одна управляющая компания с этим справиться не может. Поэтому, конечно, в данном случае то, что касается единого оператора, то, что касается бюджетных учреждений, – это, наверное,

единственный выход, в рамках которого сегодня можно решить вопрос уже с устаревшим жилищным фондом.

Что касается СРО (мы вот поговорили сегодня с коллегами, когда данные собирали), мы с вами видим, что в чистом виде сегодня саморегулирования в управлении многоквартирными домами у нас, в Российской Федерации, не существует. И таких примеров мы с вами сегодня просто не видим (мы еще раз, конечно, перепроверим эту табличку), мы все сегодня в этом убедились.

Поэтому, конечно, сегодня основное направление, по которому мы должны двигаться, – это все, что связано с лицензированием этой деятельности. Во-первых, все те законопроекты, о которых я в своей вступительной речи говорил (я говорил о том, что у нас есть ряд законопроектов), правильные, они приняли характер спящих сегодня и по каким-то причинам были положены под сукно. К этому надо возвращаться, эти законопроекты надо оживлять, их надо дорабатывать, и, что касается сегодня лицензирования в области работы с многоквартирными домами, всю эту ситуацию надо доводить до логического завершения.

И, конечно, все те требования, о которых сегодня сказали (большинство субъектов высказались, что в лицензировании должны быть предъявлены требования к нашим управляющим компаниям с точки зрения их материально-технического обеспечения и требования к кадрам), тоже надо докручивать, и необходимо сегодня федеральному законодателю все это прописать.

Здесь коллега, выступая, говорил о стандартах – это как раз в рамках тех требований, которые мы будем предъявлять к кадрам. Следующий шаг возможен, и, конечно, все эти решения тоже необходимо принимать.

Подводя итог нашего сегодняшнего обсуждения, я все-таки думаю что? Мы с вами двигаемся с точки зрения совершенствования лицензирования в области управления многоквартирными домами, но при этом, естественно, окно возможностей по созданию саморегулирования мы не закрываем. Мы с вами

реально понимаем, что рынок у нас к этому не готов. И тут также были предложения о том, что (Галина Юрьевна, по-моему, об этом говорила) надо просвещать, разъяснять. Конечно, надо, потому что, Вы правильно сказали, у нас сегодня многие управляющие компании, возможно, даже не представляют, что такое институт саморегулирования. Но то, что сегодня рынок к этому не готов, – это точно. Поэтому сегодня принять решение и сказать о том, что мы заканчиваем лицензирование и все сегодня пошли в саморегулирование, да еще, не дай Бог, законодатель это жестко прописал в законе и нет никаких альтернативных вариантов, – Боже упаси нам это сделать. У нас просто будет коллапс.

Поэтому все три варианта (сейчас СРО за скобки вынесем) имеют право на жизнь, потому что они сегодня законодательно разрешены – и создание ГБУ, и создание единого оператора, ну и, естественно, лицензирование всей нашей деятельности в управлении. Поэтому все эти направления двигаются и регионы имеют право сами определить, как они будут управлять своими многоквартирными домами. Вот у нас Сахалин, Москва высказывали позицию с точки зрения ГБУ, Санкт-Петербург, говорят, выразил желание. Понятно, там требуются определенные финансовые вливания, ряд субъектов это может себе позволить, а ряд субъектов – нет.

У нас особое управление, естественно, в районах Крайнего Севера и Арктики. Там у нас очень много территорий, где очень старый жилой фонд, мы там еще двухэтажные деревянные бараки сносим (давайте не забывать), реализуя программу по борьбе с аварийным фондом. И, конечно, там управлять на сегодняшний день в рынке какой-то управляющей компании просто невозможно. Естественно, в этом населенном пункте либо должен быть оператор, либо нужно создавать ГБУ, либо какое-то муниципальное учреждение должно быть, которое будет заниматься этим управлением. В противном случае у нас получается так, что этот жилой фонд вне зоны нашего внимания, граждане предъявляют претензии, прокуратура пишет предписания, а потом еще

и более жесткие наказания к муниципальным и региональным чиновникам применяют, а мы пытаемся туда загнать управляющие компании. Это нелетающая модель. И понятно, что те, кто сегодня подходит к этой ситуации, скажем так, более трезво, прекрасно понимают, что здесь надо переходить на какие-то другие формы. Управлять этим фондом необходимо. Граждане сами вряд ли соберутся и возьмут этот фонд в непосредственное управление (такая форма у нас возможна, но таких случаев я по стране не знаю), поэтому, естественно, тут мы должны подключаться. Очень большая страна, очень разный жилищный фонд, очень разные климатические условия, разные финансовые возможности у наших субъектов. Поэтому, конечно, сегодня загонять всех и давать возможность пользоваться только одним способом управления нельзя, невозможно и неправильно.

Я считаю, что мы должны подвести итог нашего сегодняшнего обсуждения, слушаний, и такая возможность в принципе есть. Естественно, по итогам нашего сегодняшнего обсуждения будем считать, что мы дали определенный толчок и старт как раз тому, чтобы поднять все законопроекты, которые были, посмотреть, что необходимо еще сделать, чем помочь министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства с точки зрения всех вопросов, связанных с лицензированием. Ну и при всем этом еще два способа, за исключением СРО, на сегодняшний день по закону возможны. СРО тоже возможна, но, в силу того что мы еще не созрели, там будем заниматься пропагандой, воспитанием и просветительством. Так?

Коллеги, на этом, наверное, сегодня и завершим наши парламентские слушания.

Всем огромное спасибо за работу. Хочу поблагодарить комитет в полном составе, Андрей Анатольевич, Вас за качественно подготовленные документы. И надеюсь, что мы сегодняшними парламентскими слушаниями дали определенный старт работе над всей нормативкой, которая касается решения вопросов управления нашими многоквартирными домами. Спасибо.

