

Нужно ли сделать контроль за безопасностью МКД основной функцией ГЖН

29 октября 2025 г., Москва,
VII Московский форум в сфере ЖКХ
“Городское хозяйство: современные тенденции и инновации”
Секция “Качество жизни в МКД как задача”

Спикер

Олеся Алексеевна Лещенко

 Заместитель коммерческого директора
компании Домá

 20 лет в ЖКХ и энергетике, за плечами опыт в
ПИК-Комфорте, Минстрое России и Аппарате
Правительства;

член комитета ТПП России по
предпринимательству в сфере жилищного и
коммунального хозяйства;

член экспертного совета комитета ГосДумы по
строительству и жилищно-коммунальному
хозяйству;

 автор книги “ЖКХ: инструкция по эксплуатации”;

 Домá – онлайн платформа для автоматизации
работы управляющих организаций и ТСЖ



Безопасность проживания в МКД - важно?

65-80% населения России - жители МКД;

2024г.:

2 аварии в лифтах*

36 взрывов и (или) разрушений (обрушений) в зданиях, сооружениях, предназначенных для постоянного или длительного (круглосуточного) проживания людей**

85% обрушений в жилищном фонде из-за нарушений условий эксплуатации***



*https://www.gosnadzor.ru/public/annual_reports/%D0%9F%D1%80-259%20%D0%BE%D1%82%2004.08.2025%20%D0%93%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B9%20%D0%BE%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82.pdf

**<https://mchs.gov.ru/uploads/document/2025-03-24/d024103b1a3e96c702fb4874599272fd.pdf>

***<https://www.gce.ru/index.php/2025/09/08/obrusheniya-zdaniy-prichiny-i-posledstviya-statistika-gruppyi-gce/>

Тренды, которые определяют направление вектора для выбора регулирования

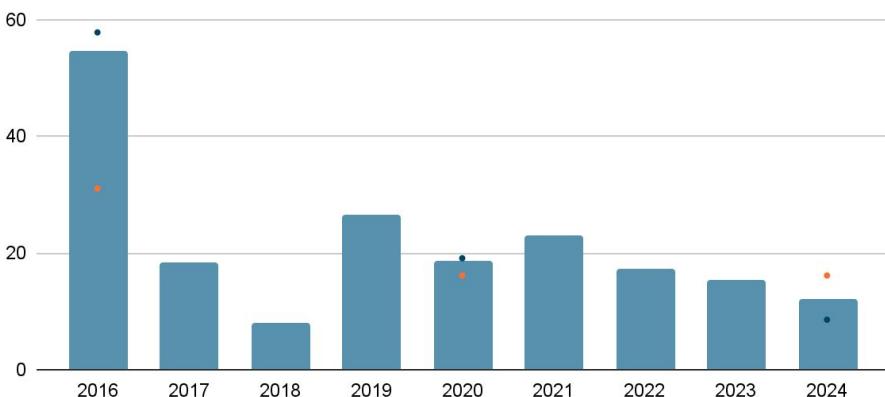
- Высокий износ жилищного фонда и инфраструктуры;
- Аварии в течение ОЗП;
- Дефицит средств на обновление фондов, рост стоимости материалов, увеличение операционных расходов;
- Коллективный запрос на безопасность;
- Кадровый кризис.



Предмет государственного жилищного надзора и контрольные полномочия

Доля проверок по ст. 7.22 КоАП от общего числа проверок ГЖИ, %

■ ВСЕГО — УО — ТСЖ



Из 12 перечисленных в Жилищном кодексе Российской Федерации сфер подконтрольных требований только 2 имеют непосредственное отношение к безопасности проживания в МКД.

Неоднозначная практика по квалификации правонарушения для УО (лицензионное требование или нет).

Неопределённость в возможности/необходимости применять положения закона "О контроле..." в отношении физических лиц - собственников помещений.

“ЭВОЛЮЦИЯ” ПОЛНОМОЧИЙ ГЖН

1994г.

Органы государственной жилищной инспекции осуществляют контроль:

за использованием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий;

за техническим состоянием жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и их инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами.



2005 г.: Жилищный кодекс и ПП 493 и 1670:

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, а также соответствием жилых помещений и коммунальных услуг установленным требованиям осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с федеральным законом и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Если ГЖИ отвечает за всю безопасность в МКД, то получает новые функции?

Если ГЖИ отвечает за всю безопасность в МКД, кто отвечает за остальное?

Если за безопасность жилья отвечают собственники, кого и таким образом контролирует ГЖИ?



“Три сценария” реформы ГЖН

Консервативный	Прогрессивный	Альтернативный
<p>Ужесточить административную ответственность по статьям КоАП, предусматривающим санкции за ненадлежащее содержание МКД.</p> <p>Пропорция в статистике нарушений изменится, но глобально и содержательно всё останется +- на текущем уровне</p>	<p>Исключить откровенно не реализуемые, а также не связанные с безопасностью и комфортным проживанием в МКД полномочия:</p> <ul style="list-style-type: none">- штрафы за курение в подъездах;- контроль за нормативами и соблюдением “предельников”;- контроль за предоставлением жилья в соц. найм. <p>Часть контрольных полномочий (контроль за качеством услуг, размещением информации и т. д.) “переключить” на СРО;</p> <p>Часть функций передать ОИВ (С.А. Пахомов - региону; но м.б. стоит подумать о федеральном уровне)</p> <p>ГЖИ высвободит ресурсы для контроля за техническим состоянием МКД и качеством обслуживания, но без изменения подходов к организации контроля глобально и содержательно всё останется на +- текущем уровне.</p>	<p>Перераспределить функции: на базе ГЖИ сформировать Государственную службу безопасности проживания в МКД, максимально усложнить допуск на рынок для УК, в ГСБП МКД отдать часть полномочий МЧС, Ростехнадзора, МВД. Остальные полномочия распределить.</p> <p>В результате сформируется государственная монополия на управление жильём, снижение качества обслуживания и рост аварийности в МКД.</p>

Общее в сценариях

- Место и роль собственника не определены: его обязанности по обеспечению безопасного содержания МКД - выбор способа управления, его реализация и обязанность нести расходы в необходимом размере - никак и никем не контролируются;
- Все три сценария усиливают роль ГЖИ и провоцируют подмену роли заказчика со стороны государства;
- Глобально ничего не меняется.

**Какой сценарий наиболее
вероятен**



Возможен любой из сценариев

В существующих условиях в основном всё зависит от погоды:

- быстрее и проще “консервативный”;
- понятнее для власти, но требующий сложного согласования - “прогрессивный”.

**Четвёртый сценарий,
“сбалансированный”**

“Сбалансированный” сценарий трансформации контроля за техническим состоянием и безопасностью в МКД

- Пересмотр контролирующих полномочий ГЖИ;
- Одновременно - поэтапный переход к формированию в каждом МКД объединения собственников: заказчика для УО и лица, ответственного перед ГЖИ за безопасное техническое состояние, а также развитие института профессиональных управляющих МКД;
- Разграничение административной ответственности: предостережения, предписания, штрафы - в адрес собственников; в установленных случаях дисквалификация управляющих МКД и (или) руководителей УО.

Результат: развитие рынка, применение обоснованных цен на обслуживание и ремонт МКД, повышение контроля собственников за состоянием своего имущества и целевым расходованием средств, оптимизация государственного контроля, повышение его эффективности.



Спасибо за внимание!

Главное, чтобы после всех наших предложений ГЖИ не превратилась в Главную Жилищную Инспекцию по Заполнению Отчётности.