

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ЖКХ
ПРИ КОМИТЕТЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

Протокол заседания

15 октября 2025 года

Место проведения: Государственная Дума, зал 830

(Георгиевский пер., д.2, эт.8)

Время проведения: 16.00 часов

Председательствующий:

КОШЕЛЕВ Владимир Алексеевич, первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ, председатель Экспертного совета по ЖКХ

Представители органов государственной власти:

Федяков Александр Сергеевич, Директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

Нифонтов Дмитрий Юрьевич, Заместитель директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

Суровцева Светлана Сергеевна, начальник отдела сводного планирования и контроля инвестиционных программ Департамента государственного регулирования тарифов и инфраструктурных реформ Минэкономразвития России

Хатьянова Людмила Александровна, директор проекта отдела теплосетевой деятельности Департамента развития электро- и теплоэнергетики ФГБУ «РЭА» Минэнерго России

Антропова Екатерина Евгеньевна, директор ППК «Фонд развития территорий»

Вопросы повестки дня:

1. О ходе реализации Плана рекомендаций, направленного на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработанного рабочей группой Государственной Думы под руководством А.В. Гордеева.

Докладчики:

Кржановский Сергей Николаевич, Директор по взаимодействию с федеральными и региональными органами власти ООО УК «РОСВОДОКАНАЛ» (пункты 3, 5, 9, 11, 16, 21),

Хараим Аркадий Алексеевич, Начальник Управления перспективного развития и теплового бизнеса ООО «Газпром энергохолдинг» (пункты 1-3, 9, 13-19, 21, 23, 31, 35, 37),

Мурмуридис Петр Евгеньевич, ООО УК «Рублево-Архангельское Сервис» (пункты 22, 23, 28-32),

Малахов Олег Владимирович, Директор по работе с органами государственной власти ГК «Комфорт» (пункт 28),

Межецкая Вероника Анатольевна, Заместитель генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, главный редактор журнала «ЖКХЭксперт: экономика и право» (пункт 32).

2. О проекте Федерального закона в части совершенствования жилищного законодательства о полномочиях и компетенции общего собрания собственников помещений в МКД (пункт 27 Плана рекомендаций).

Генцлер Ирина Валентиновна, Директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города»

3. Разное.

По итогам проведенного анализа Экспертным советом по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству о ходе реализации Плана рекомендаций, направленного на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработанного рабочей группой Государственной Думы под руководством А.В. Гордеева (далее – План рекомендаций) (см. Приложение 1) по состоянию на 15 октября 2025 года можно признать:

- пункты 8, 12, 21, 22, 23, 36 реализованными;
- пункты 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 25, 27, 28, 30, 31, 32, 35, 38 реализованными частично или в стадии реализации;
- пункты 6, 11, 24, 26, 29, 33, 34, 37, 39 не реализованными.

По результатам обсуждения о ходе реализации пунктов Плана рекомендаций Экспертный совет по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству полагает целесообразным рекомендовать:

1) по пунктам 1-2:

Минстрою России совместно с Минэкономразвития России и Минфином России:

- a. рассмотреть возможность распространения положений по использованию средств субсидии на строительство, реконструкцию (модернизацию), капитальный ремонт объектов коммунальной инфраструктуры, предоставляемой в рамках Правил № 1710, на объекты, находящиеся в частной собственности.
- b. в рамках механизмов инфраструктурного меню определить обязательную долю лимита бюджетных средств, направляемых на модернизацию объектов коммунальной инфраструктуры (далее – МКИ) частной собственности, или рассмотреть возможность создания отдельного механизма финансирования таких объектов с учетом особенностей бюджетного законодательства.
- v. установить возможность выделения средств МКИ для всех концессионных соглашений (как новых, так и уже действующих) и не только через капитальный грант, но и через плату концедента.
- г. упростить условия (критерии) предоставления средств МКИ для субъектов РФ;

2) по пункту 3:

Минстрою России совместно с Минэкономразвития России и ФАС России:

- а. ускорить доработку проекта федерального закона № 904086-8;
- б. ускорить принятие проекта постановления (ID проекта 02/07/06-25/00157653) и приказа Минстроя России в развитие его положений;

3) по пункту 4:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение разработанный проект федерального закона с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

4) пункт 5 снять с исполнения ввиду нецелесообразности реализации;

5) по пункту 6:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 6 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

6) по пункту 7:

Минстрою России, Минэнерго России, ФАС России:

продолжить работу по реализации пункта 6 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

7) по пункту 9:

Минэкономразвития России совместно с Минстроем России, Минэнерго России, ФАС России:

- a. Проработать вопрос целесообразности реализации мероприятия с учетом утверждения постановлением Правительства Российской Федерации типовых концессионных соглашений;
- b. Продолжить работу по согласованию и внесению в Правительство РФ указанного проекта постановления;

8) по пункту 10:

Минстрою России совместно с Минцифры России, Минэнерго России, Росстатом:

продолжить реализацию пункта 10 Плана рекомендаций с привлечением представителей экспертного и профессионального сообщества;

9) по пункту 11:

Минстрою России с Минприроды России, Росприроднадзором:

- a. совместно с заинтересованными ФОИВами разработать и внести в установленном порядке в Госдуму проект ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О водоснабжении и водоотведении»;
- b. инициировать внесение изменений в Правила холодного водоснабжения и водоотведения, утвержденные постановлением Правительства РФ от 29.07.2013 № 644, в части ужесточения ответственности за забор воды и сброс жидких бытовых отходов, предусматривая, что при самовольном пользовании централизованными системами водоснабжения или водоотведения при отсутствии непосредственного подключения к ним плата за забор (сброс) рассчитывается исходя из объема емкости (резервуара, цистерны), умноженного на 50 (при установлении факта самовольного пользования впервые), при установлении факта такого самовольного пользования этим же лицом во втором и последующих случаях – умноженного на 100. Это составит до 20-50 тыс. руб. за один факт забора воды или сброса сточных вод, что будет надлежащим экономическим стимулом к прекращению совершения данных нарушений;

- v. разработать новый механизм регламентации обращения с осадками сточных вод, отведение жидких бытовых отходов, общему усовершенствованию и урегулированию в области отведения и признания ЖКО сточными водами;

10) по пункту 13:

Минэкономразвития России совместно с Минстроем России, Минэнерго России и ФАС России:

обеспечить разработку необходимых подзаконных актов в развитие принятых изменений в федеральное законодательство;

11) по пункту 15:

Комитету Государственной Думы по строительству и ЖКХ, Комитету Государственной Думы по экономической политике, Минэкономразвития России, Минстрою России:

- a. ускорить в 2025 году проекта Федерального закона № 699828-8 «О внесении изменений в Федеральный закон «О концессионных соглашениях» (в части заключения концессионных соглашений в отношении объектов ЖКХ с добросовестными концессионерами без проведения конкурентных процедур);
- b. разработать изменения в законодательство о концессионных соглашениях в ЖКХ в части установления осуществления государственного контроля (надзора) за исполнением концессионером и концедентом обязательств по концессионному соглашению, объектами которого являются объекты теплоснабжения, централизованные системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельные объекты таких систем;

12) по пунктам 17, 18, 19:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение необходимость разработки концепции по долгосрочному тарифному регулированию на коммунальные ресурсы, предусматривая:

- возможность ежегодной корректировки не ниже уровня инфляции;
- применение дифференцированных тарифов с учётом норм потребления при усилении адресности мер поддержки граждан по оплате коммунальных услуг;

13) по пункту 20:

Минэкономразвития России:

продолжить работу по внесению изменений в законодательство Российской Федерации о концессионных соглашениях в части реализации возможности заключения концессионных соглашений в электронном формате;

14) по пункту 24:

Минстрою России, Комитету Государственной Думы по строительству и ЖКХ:

проработать вопрос расширения перечня работ (услуг) по капитальному ремонту в субъекте РФ, предусмотренных частью 2 статьи 166 ЖК РФ в целях реализации мероприятий по оснащению МКД интеллектуальными системами учета коммунальных ресурсов;

15) по пункту 25:

Минстрою России:

ускорить доработку проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (<https://regulation.gov.ru/projects/157822/>) и обеспечить внесение в Государственную Думу;

16) по пункту 26:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 26 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества с учетом информации о том, что на 1 марта 2025 года в ГИС ЖКХ содержатся сведения о 950 392 многоквартирных домах. При этом сведения о степени износа МКД размещены о 710 155 МКД (75% от общего числа МКД), из которых 6,8% признаны аварийными, а 49% нуждаются в капитальном ремонте или реконструкции по степени износа. На 01.01.2025 по данным мониторинга Минстроя России в региональные программы капремонта включено 727,7 тыс. МКД общей площадью 2 956,4 млн кв.м, в которых проживает 90,9 млн чел. Около 900 миллионов квадратных метров это жилые дома старше 45 лет. Из них 300 миллионов квадратных метров, где проживает порядка 15 миллионов населения, это дома старше 60 лет. Профильные эксперты прогнозируют, что к 2030-му году в стране накопится около 40 миллионов кв. м аварийного жилья. Экспертный анализ возможности и необходимости привлечения заемных средств в сфере капитального ремонта МКД показал высокую потребность в специальном кредитном продукте для управляющих организаций и ТСЖ, ЖК, ЖСК. Однако фактический низкий спрос на такие кредитные продукты обусловлен отсутствием гарантий возвратности таких средств как для УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, так и для банков;

17) по пункту 27:

Минстрою России:

рассмотреть проект федерального закона, разработанный Экспертным советом по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ во исполнение пункта 27 Плана рекомендаций, направить замечания и предложения по доработке текста документа (*см. Приложение 2*);

18) по пункту 28:

Минстрою России, ППК «Фонд развития территории»:

разработать комплексные предложения по изменению жилищного законодательства на основании подготовленной концепции совершенствования системы управления МКД;

19) по пункту 29:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 29 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

20) по пункту 32:

Минстрою России, ППК «Фонд развития территории»:

- а. сформировать совместную рабочую группу с привлечением ответственных лиц Минстроя России, Минтруда России, Роструда, Минобрнауки России, Минпросвещения России, СПК ЖКХ для синхронизации формируемых решений, направленных на подготовку востребованных специалистов в сфере ЖКХ, в том числе уточнения перечня наиболее востребованных профессий, уточнения контрольных цифр приема на обучение по отраслевым специальностям с учетом реальной потребности организаций сферы ЖКХ, совершенствования и актуализации профессиональных стандартов, образовательных стандартов и основных профессиональных образовательных программ, а также решения иных приоритетных задач;
- б. совместно с Минпросвещения России инициировать актуализацию Общероссийского классификатора специальностей по образованию (ОКСО) в части среднего профессионального и специального образования для ЖКХ;
- в. рассмотреть предложения Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ по внесению изменений в законодательство в части внедрения системы независимой оценки квалификации на обязательно основе;

21) по пункту 33:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 33 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

22) по пункту 35:

Минэнерго России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 35 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

Минстрою России:

направить запрос в субъекты Российской Федерации в части их видения и готовности реализации инициативы в отношении объектов теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, с последующим анализом и выводами согласно позиций регионов:

- освобождение от уплаты или установление пониженной ставки налога на имущество ресурсоснабжающих организаций;

- уменьшение налогооблагаемой базы по налогу на имущество организаций на сумму законченных капитальных вложений на строительство, реконструкцию и (или) модернизацию вводимых, реконструируемых и (или) модернизируемых объектов;

- инвестиционный налоговый вычет;

- ускоренная амортизация, позволяющая уменьшить сумму налога на прибыль;

23) по пункту 37:

Минстрою России:

вынести на публичное обсуждение вопрос реализации пункта 37 Плана рекомендаций с привлечением к такому обсуждению представителей экспертного и профессионального сообщества;

24) по пункту 38:

Правительству РФ:

проводить анализ положений законодательства Российской Федерации по вопросам регулирования отношений в сфере ЖКХ, обеспечения населения жилищно-коммунальными услугами и представить предложения по устранению избыточных обязанностей, запретов и ограничений, положений, способствующих возникновению необоснованных расходов физических и юридических лиц, положений, способствующих возникновению дополнительных расходов бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов и снижению доходов бюджетов субъектов Российской Федерации и (или) местных бюджетов;

25) по пункту 39:

Правительству РФ:

создать отдельное ведомство, которое будет осуществлять выработку и реализацию государственной политики и нормативно-правового регулирования в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Первый заместитель Председателя
Комитета Государственной Думы
по строительству и ЖКХ,
Председатель Экспертного совета по ЖКХ

В.А. Кошелев

Ответственный секретарь
Экспертного совета по ЖКХ

О.В. Десятова