

MAX в системе управления МКД: новые возможности цифрового взаимодействия



Васильев Николай

февраль 2025 год

MAX – национальный многофункциональный сервис обмена информацией.

- Платформа для официальной цифровой коммуникации граждан, организаций и государства
- Интегрируется с инфраструктурой электронного правительства
- Поддерживает идентификацию пользователей
- Предназначен для доверенной среды общения и оказания сервисов

Для управления МКД:
MAX становится официальным каналом взаимодействия УК и собственников.



Федеральный закон № 156-ФЗ от 24.06.2025

24 июня 2025 г. N 156-ФЗ

Закон:

- Создаёт правовую основу национального сервиса обмена информацией
- Закрепляет возможность интеграции с государственными ИС
- Предусматривает использование механизма идентификации пользователей
- Формирует инфраструктуру «доверенной цифровой среды»

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О СОЗДАНИИ МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНОГО СЕРВИСА ОБМЕНА ИНФОРМАЦИЕЙ И О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Принят

Государственной Думой

10 июня 2025 года

Одобрен

Советом Федерации

18 июня 2025 года

Вывод для УК:

MAX — не коммерческий мессенджер, а элемент государственной цифровой инфраструктуры.

Статья 1. Многофункциональный сервис обмена информацией

1. В целях повышения доступности услуг и сервисов в различных сферах жизнедеятельности, создания комфортной и безопасной среды при использовании информационных технологий, обеспечения конфиденциальности передаваемой и получаемой информации создается многофункциональный сервис обмена информацией - информационная система и программа для

Федеральный закон от 29.12.2025 N 529-ФЗ

- Вносит изменения в Жилищный кодекс
- Делает информационное взаимодействие через МАХ обязанностью
- Встраивает это в лицензионные требования
- Связывает цифровое взаимодействие с квалификацией руководства УК

29 декабря 2025 г. N 529-ФЗ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И СТАТЬЮ 20 ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О СТАТУСЕ СТОЛИЦЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

Принят

Государственной Думой

16 декабря 2025 года

Одобрен

Советом Федерации

19 декабря 2025 года

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, N 1, ст. 14; 2011, N 23, ст. 3263; 2012, N 26, ст. 3446; 2014, N 26, ст. 3406; N 30, ст. 4256, 4264; 2015, N 27, ст. 3967; 2017, N 1, ст. 10; N 31, ст. 4806; 2018, N 1, ст. 69; 2019, N 52, ст. 7796; 2020, N 31, ст. 5036; 2021, N 24, ст. 4188; 2023, N 12, ст. 1884; N 18, ст. 3227; N 26, ст. 4684; N 51, ст. 9165; 2024, N 1, ст. 43; N 33, ст. 4928; 2025, N 26, ст. 3510; N 42, ст. 6084) следующие изменения:

1. Самое важное: новая часть 6 статьи 165 ЖК РФ

Теперь в ЖК прямо записано:

УК, РСО, регоператоры и лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту, обязаны обеспечивать информационное взаимодействие с собственниками с использованием:

- "системы (ГИС ЖКХ)"
- "и многофункционального сервиса обмена информацией (МАХ)"

Что это означает управленчески:

- Это уже не подзаконный уровень.
- Это требование Жилищного кодекса.
- Это обязанность всех субъектов управления МКД.
- Порядок работы будет утверждён Минстроем.

МАХ становится **элементом системы управления домом**, а не каналом по желанию.

2. Информационное взаимодействие становится частью госнадзора

Изменения в статье 193 ЖК РФ:

В лицензионные требования включается соблюдение:

требований к обеспечению информационного взаимодействия (часть 6 статьи 165)

Что это означает:

- Несоблюдение порядка работы в МАХ может стать нарушением лицензионных требований.
- Это потенциально влияет на риски для лицензии.
- Это перестаёт быть «рекомендацией».

- Закон вступил в силу со дня опубликования.
- Обязанность по взаимодействию через МАХ — с 01.09.2026.
- Лицензионные требования (квалификация и связанные изменения) — с 01.03.2028.

Приказ Минстроя № 856/пр

- Подписан: 29.12.2025
- Зарегистрирован в Минюсте: 05.02.2026
- Обязательное применение: с 01.09.2026
(в связи с вступлением в силу ч. 6 ст. 165 ЖК РФ)

1. Кто обязан работать через систему

Участники информационного взаимодействия:

Со стороны жителей:

- собственники
- пользователи помещений

Со стороны организаций:

- УК
- РСО
- регоператоры ТКО
- лица по содержанию и ремонту
- региональные операторы капремонта

Это не только УК.

Это весь контур ЖКХ.

2. Как осуществляется взаимодействие

Формулировка ключевая:

Информационное взаимодействие осуществляется посредством обмена электронными сообщениями.

То есть:

- MAX становится каналом электронного обмена,
- коммуникация получает формализованный статус.

3. Что УК обязана обеспечить в MAX

Организация обязана обеспечить непрерывный доступ к следующим сведениям:

- наименование организации
- телефон
- режим работы
- адрес электронной почты
- место приема граждан
- телефон диспетчерской / аварийно-диспетчерской службы
- информация о ресурсах и перерывах в их поставке
- сведения о капитальном ремонте

Это уже не «можно разместить».

Это обязанность обеспечить доступ через сервис.

4. Где юридически значимые действия

Пункт 4 устанавливает:

Обращения, передача показаний индивидуальных приборов учета и ответы осуществляются с использованием системы (ГИС ЖКХ) в установленные законодательством сроки.

Пункт 5 устанавливает:

Информационное взаимодействие с использованием сервиса осуществляется посредством интеграции с системой.

Это означает:

MAX не заменяет ГИС ЖКХ.

Он функционирует через интеграцию с ней.

Юридически значимые действия фиксируются в системе (ГИС ЖКХ), а сервис (MAX) выступает интерфейсом взаимодействия.

Управленческий вывод

Формируется трёхуровневая модель нормативного регулирования:

156-ФЗ → создаёт многофункциональный сервис обмена информацией

529-ФЗ → закрепляет обязанность информационного взаимодействия в Жилищном кодексе

Приказ № 856/пр → устанавливает порядок работы через сервис и ГИС ЖКХ

Сформирована завершённая нормативная конструкция.

MAX — это не новый мессенджер для чатов.
Это интерфейс к государственной системе управления ЖКХ.

Постановление Правительства РФ № 40 от 26.01.2026

(изменения в правила управления МКД)

С 1 сентября 2026 года
управляющие организации обязаны организовать взаимодействие с жителями
через национальный мессенджер MAX.

Это не дополнительная опция. Это обязательный канал коммуникации.

ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 января 2026 г. N 40

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 15 МАЯ
2013 Г. N 416

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Внести в [Правила](#) осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, N 21, ст. 2652; 2018, N 15, ст. 2113), следующие изменения:
 - a) [пункт 27](#) после слов "в том числе посредством" дополнить словами "многофункционального сервиса обмена информацией, созданного в соответствии с Федеральным [законом](#) "О создании многофункционального сервиса обмена информацией и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - многофункциональный сервис обмена информацией), а также посредством";
 - b) предложение первое абзаца первого [пункта 30](#) дополнить словами ", а также многофункционального сервиса обмена информацией";
 - b) [пункт 35](#) после слова "посредством" дополнить словами "многофункционального сервиса обмена информацией в порядке, установленном Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации,".
2. Настоящее постановление вступает в силу 1 сентября 2026 г.

Председатель Правительства

Российской Федерации

М. МИШУСТИН

Что меняется в ПП №40 с 01.09.2026

1. Взаимодействие с собственниками

Было:

УК обязана обеспечить взаимодействие через офис, МФЦ, иные каналы.

Стало:

К обязательным каналам добавлен
многофункциональный сервис обмена информацией (MAX).

Это означает, что взаимодействие через MAX становится таким же официальным способом
коммуникации, как личный прием или ГИС ЖКХ.

2. Запись на прием

Было:

Запись осуществлялась:

- в офисе,
- по телефону,
- через ГИС ЖКХ.

Стало:

К способам записи добавлен

многофункциональный сервис обмена информацией (MAX).

Теперь запись на прием может осуществляться через MAX наравне с ГИС ЖКХ и телефоном.

3. Направление обращений и запросов

Было:

Обращения могли направляться:

- почтой,
- по электронной почте,
- через ГИС ЖКХ,
- лично,
- через консьержа,
- устно на приеме.

Ответ направлялся тем же способом.

Стало:

В перечень официальных каналов добавлен

многофункциональный сервис обмена информацией (MAX)
в порядке, который установит Минстрой России.

Это означает:

- обращение через MAX становится официальным обращением,
- ответ через MAX становится официальным ответом,
- порядок работы будет регламентирован нормативно.

Преимущества МАХ для управления МКД

1. Идентификация через Госуслуги

- Подтверждённая личность пользователя
- Возможность привязки к конкретному помещению
- Исключение анонимных обращений
- Повышение достоверности голосований и решений

Коммуникация становится адресной.

Управление — более прозрачным.

4. Госключ — подписание документов с советом дома

- Подписание актов выполненных работ
- Согласование документов
- Подписание заявлений и протоколов
- Подтверждение решений

Без бумажного документооборота.

Без очных встреч.

С юридической значимостью.

2. Обращения через бота с фиксацией в ГИС ЖКХ

- Обращение направляется через сервис
- Фиксируется в государственной системе
- Контролируются сроки ответа
- Формируется официальный цифровой след

Это уже не переписка.

Это формализованное обращение.

3. Официальная обратная связь от управляющей организации

- Ответ направляется через интеграцию с системой
- Фиксируется факт ответа
- Исключаются споры о ненадлежащем информировании
- Повышается дисциплина взаимодействия

Цифровой контур становится прозрачным для обеих сторон.

Управленческий эффект

Через МАХ можно объединить:

- идентификацию пользователя,
- подачу обращения через бота,
- фиксацию в ГИС ЖКХ,
- официальный ответ,
- электронное подписание документов.

Это переводит взаимодействие с домом из неформального общения в управляемый цифровой процесс.

Архитектура использования MAX в управлении МКД

Появление возможности создавать множество приватных каналов позволяет выстроить структурированную модель взаимодействия.

1. Чат — горизонтальная коммуникация

Назначение:

- общение соседей
- обсуждение текущих вопросов
- обмен информацией
- неформальная коммуникация

Это пространство для дискуссий.

Без юридической нагрузки.

2. Канал — официальная информация

Назначение:

- уведомления от УО
- информация от РСО
- сообщения органов местной, региональной и федеральной власти
- публикация отчетов
- плановые работы
- разъяснения начислений

Канал — это односторонняя официальная коммуникация.

Информация в канале:

- исходит от конкретного источника
- не смешивается с обсуждением
- воспринимается как официальная позиция

3. Бот — персональное взаимодействие

Назначение:

- подача обращений
- заявления
- жалобы
- передача показаний
- получение статуса заявки
- получение официального ответа

Это индивидуальный цифровой контур.

Бот обеспечивает:

- идентификацию пользователя
- фиксацию обращения
- интеграцию с ГИС ЖКХ
- соблюдение сроков ответа

Сейчас в домовых чатах:

- владелец — MAX
- администратор — Госуслуги Дом

Целесообразно расширить эту же модель на **приватные домовые каналы**:

- чтобы владелец канала оставался MAX,
- а администратором канала назначался Госуслуги Дом (по аналогии с домовыми чатами).

Это позволит:

- придать каналу статус официального источника информации по дому;
- обеспечить привязку канала к конкретному дому и исключить «двойников»;
- сохранить единые правила администрирования и доверенную среду;
- развести роли: обсуждение (чат) отдельно, официальное информирование (канал) отдельно.

Управленческая логика модели

Разделение функций:

- чат — обсуждение
- канал — информирование
- бот — официальное взаимодействие

Это устраняет хаос и смешение ролей.

Коммуникация становится:

- структурированной
- управляемой
- прозрачной
- разграниченной по ответственности