

ПРОБЛЕМЫ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕМ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ ОРГАНАМИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И РЕГИОНАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО ЛИЦЕНЗИОННОГО КОНТРОЛЯ



Содержание:

Введение-аннотация	3
Перечень используемых сокращений	5
Текущее состояние вопроса	6
Публичное поле: позиции ключевых представителей	11
Федеральный уровень	11
Региональный уровень	12
ТОП экспертов в медиа	15
Информационное поле в новых медиа	16
Общественное мнение по проблеме	18
Экспертные рекомендации	20
Коммуникационная составляющая	22
Обобщенный анализ ключевых проблем и решений на основе публичного медиадискурса	24
Список используемых источников и литературы.....	26

Введение-аннотация

Настоящий аналитический доклад подготовлен на основе комплексного исследования информационного поля по проблематике контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля. Документ систематизирует и обобщает основные позиции, представленные в медиапространстве относительно данной темы, а также экспертные рекомендации по совершенствованию системы.

Первая часть доклада посвящена краткому обзору проблемного поля относительно **текущего состояния надзора**. В рамках данного блока исследований доклад указывает на системные накопленные проблемы, связанные с обслуживанием и развитием коммунальной инфраструктуры, в части надзора и проблем его организации (препятствия его эффективной реализации).

Второй раздел посвящен **анализу различных позиций представителей власти, экспертного сообщества и общественных организаций** по вопросам контрольно-надзорной деятельности, представленных в публичном поле. В этой части документа раскрываются различные подходы к решению существующих проблем и дается характеристика текущей политики в области повышения надежности коммунальных систем.

Отдельное внимание уделено региональному аспекту проблематики, поскольку именно на уровне субъектов Российской Федерации наиболее остро проявляются проблемы, связанные с качеством работы управляющих организаций и оперативностью реагирования надзорных органов на выявленные недостатки.

Аналитический доклад включает в себя блок экспертных рекомендаций по повышению качества контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля. Документ представляет интерес для широкого круга читателей: от лиц, принимающих решения в сфере государственного управления, до отраслевых экспертов и всех заинтересо-

ванных в понимании проблем отрасли жилищно-коммунального хозяйства в России.

Источники данных

Массив оценок и мнений в данном докладе собран на основе поиска и выгрузки информации системы «Медialogия», агрегирующую материалы СМИ и соцсетей. Для каждого доклада формируется и анализируется выборка федеральных и региональных информационных ресурсов, общее число анализируемых материалов СМИ и постов в социальных медиа превышает 3000 уникальных информационных сообщений.

Важно отметить, что базой аналитических материалов настоящего доклада является публичное медийное информационное поле, релевантность которого не является специализированной для нахождения решений на системные вопросы и задачи сферы ЖКХ. При этом релевантными для исследуемой проблематики являются выявленные ожидания, формулировки проблем и фокусы внимания различных групп представителей, в том числе:

- граждан как конечных потребителей услуг;
- представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций;
- профильных экспертов и экспертных сообществ;
- общественных организаций;
- представителей органов власти всех уровней.

Таким образом, данное исследование отражает весь спектр публичного дискурса по вопросам состояния системы коммунальной инфраструктуры в России, позволяя увидеть, как различные заинтересованные стороны воспринимают и оценивают существующие проблемы в этой области.

Перечень используемых сокращений

ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство.

ЖКУ — жилищно-коммунальные услуги.

Государственная дума — Государственная дума Федерального собрания Российской Федерации.

Минстрой России — Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации.

Минэнерго России — Министерство энергетики Российской Федерации.

Минэкономразвития России — Министерство экономического развития Российской Федерации.

МКД — многоквартирные дома.

Совет Федерации — Совет Федерации Федерального собрания Российской Федерации.

ФАС России — Федеральная антимонопольная служба России.

УО — управляющие организации.

Текущее состояние вопроса.

С 1 июля 2021 года в Российской Федерации вступила в силу новая система осуществления контроля (надзора), основанная на Федеральном законе от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 248-ФЗ).

Новый Федеральный закон № 248-ФЗ делает особый акцент на предупреждении нарушений через применение контрольными органами широкого спектра полномочий. В законе установлен приоритет проведения профилактических мероприятий над контрольными, представлена обновленная система государственного контроля и порядок проведения мероприятий, а также введены новые институты и инструменты, направленные на снижение административных барьеров.

Среди самых главных проблем Федерального закона № 248-ФЗ следует выделить разграничение понятий «контроль» и «надзор»¹. Что же касается самого определения «государственный контроль (надзор)», оно звучит так: «это деятельность контрольных (надзорных) органов, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений обязательных требований, осуществляемая в пределах полномочий указанных органов посредством профилактики нарушений обязательных требований, оценки соблюдения гражданами и организациями обязательных требований, выявления их нарушений, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению выявленных нарушений обязательных требований, устранению их последствий и (или) восстановлению правового положения, существовавшего до возникновения таких нарушений».

Важно отметить, что определение в Федеральном законе № 248-ФЗ существенно отличается от определения государственного контроля (надзора), содержащегося в Федеральном законе от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – Федеральный закон № 294-ФЗ), хотя и основывается на тех же принципах. Основные отличия заключаются в следующем:

¹ Прилипко, В. А. Актуальные проблемы государственного контроля (надзора) в Российской Федерации / В. А. Прилипко. – Текст : непосредственный // Молодой ученый. – 2023. – № 3 (450). – С. 373-375. – URL: <https://moluch.ru/archive/450/99124/> (дата обращения: 06.12.2024).

- Исключено слово «проверка», вместо него используется формулировка «оценка соблюдения обязательных требований»;
- В определении закреплён принцип приоритета профилактики над проверочными мероприятиями;
- Введено положение о восстановлении правового положения, существовавшего до выявления соответствующих нарушений;
- Исключены критерии, относящиеся к контрольно-надзорной деятельности наблюдение, анализ и прогнозирование состояния исполнения обязательных требований, что связано с изданием отдельного профильного закона, регламентирующего проведение данных мероприятий как отдельного вида деятельности.

В настоящее время контрольно-надзорная деятельность в сфере управления многоквартирными домами сталкивается с рядом системных проблем, которые препятствуют эффективному выполнению поставленных задач. Эти проблемы можно разделить на три основные группы: законодательные, организационные и социально-экономические.

1. Законодательные проблемы

Ключевой проблемой является **противоречивость и неполнота законодательства**. Федеральный закон № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» вводит новые формы надзорной деятельности, такие как профилактические и инспекционные визиты, однако их формулировки и порядок реализации зачастую недостаточно конкретизированы. Это создает правовую неопределенность, в которой надзорные органы и управляющие компании трактуют одни и те же положения по-разному.

Кроме того, **лицензионные требования к управляющим компаниям остаются слишком общими**. Например, отсутствуют четкие критерии, оценивающие финансовую устойчивость и техническую оснащенность соискателей лицензий. Это приводит к появлению на рынке компаний, которые неспособны выполнять свои обязательства. Как отметил председатель Комитета Государственной думы по жилищной политике Сергей Пахомов, «недоста-

точная конкретика лицензионных требований позволяет недобросовестным компаниям оставаться на рынке, несмотря на многочисленные нарушения».

Сохраняет актуальность проблема неоднозначности мер ответственности за нарушения. Например, штрафы для управляющих организаций не всегда соотносятся с масштабами выявленных нарушений, а процесс лишения лицензий длителен и сложен. Это снижает эффективность системы наказаний и ее способность предотвращать повторные нарушения.

2. Проблемы системы лицензирования УК

Существующая система лицензирования в сфере управления МКД демонстрирует серьезные недостатки в своей работе. Основная проблема заключается в том, что выдача лицензий происходит по чисто формальным признакам, без оценки реального профессионального уровня управляющей компании и квалификации ее специалистов. При этом квалификационные требования минимальны – достаточно наличия аттестата только у директора организации.

Государственный жилищный надзор, отвечающий за контроль, перегружен множеством полномочий и не справляется с эффективным надзором. Проверки проводятся в основном по жалобам жителей, отсутствует системная работа по предупреждению нарушений. Даже при выявлении серьезных нарушений процедура аннулирования лицензии через суд занимает больше года, а управляющая компания может практически сразу получить новую лицензию.

Система не создает стимулов для развития управляющих компаний. Отсутствуют механизмы поощрения внедрения современных технологий, улучшения материально-технической базы, повышения квалификации персонала. Штрафные санкции, являющиеся основным инструментом воздействия, в итоге перекладываются на жителей через повышение тарифов.

В результате система лицензирования превратилась в формальный барьер входа на рынок, который не способствует повышению качества управления многоквартирными домами и улучшению состояния жилищного фонда в целом. Она не решает современных задач, стоящих перед отраслью управления МКД, и требует существенного реформирования.

3. Организационные проблемы

На уровне организации работы жилищного надзора выявляются следующие проблемы:

- **Недостаток кадров и ресурсов.** Многие региональные инспекции не укомплектованы необходимым числом специалистов, а их техническое оснащение часто устарело. Например, по данным Счетной палаты, около 30% инспекторов используют устаревшее программное обеспечение, что замедляет процесс обработки данных. Например, губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что «недостаток кадров в сфере жилищного контроля становится одной из ключевых проблем, особенно в муниципалитетах с большим количеством МКД».
- **Избыточная бюрократия.** Действующие процедуры требуют многочисленных согласований, включая обязательное получение разрешения от прокуратуры для проведения внеплановых проверок. Это удлиняет процесс реагирования на жалобы граждан, что особенно критично в случае аварийных ситуаций.
- **Слабая цифровизация процессов.** В условиях растущего объема жалоб от граждан и расширяющегося перечня надзорных функций отсутствие современных цифровых инструментов ограничивает возможности органов контроля. Например, отсутствие единой базы данных для интеграции данных о работе управляющих компаний приводит к дублированию усилий и затрудняет анализ.

4. Социально-экономические проблемы

Важным вызовом является **низкая осведомленность граждан о своих правах и механизмах их защиты**. По данным ВЦИОМ, только 38% собственников жилья знают, куда обращаться в случае нарушений. Это снижает эффективность гражданского контроля за деятельностью управляющих компаний и замедляет процесс привлечения к ответственности недобросовестных организаций.

Другой острой проблемой являются **финансовые ограничения управляющих компаний**. Многие из них работают в условиях дефицита средств, что

приводит к задержкам в выполнении обязательств. В частности, по данным Минстроя России, в 2023 году более 20% управляющих организаций не смогли завершить запланированные ремонты общего имущества из-за нехватки финансов.

Наконец, **фиксируется деятельность нелегальных управляющих организаций**. Такие компании часто действуют вне правового поля, избегая лицензирования и контроля, что создает дополнительные риски для жильцов.

Таким образом можно констатировать, что проблемы осуществления контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля носят системный и многосоставной характер.

Публичное поле: позиции ключевых представителей

В рамках подготовки доклада был проведен комплексный анализ медиасреды с целью выявления ключевых субъектов и их позиций по проблеме осуществления контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля. Результаты данного исследования, представленные ниже, позволяют сформировать целостную картину общественного дискурса и определить основные направления дискуссии по предмету доклада.

Федеральный уровень

На данном уровне обсуждений в публичном поле представлены оценки и точки зрения следующих персон:

- Ирек Энварович Файзуллин, Министр строительства и ЖКХ Российской Федерации.
- Херсонцев Алексей Игоревич, Статс-секретарь - заместитель министра экономического развития Российской Федерации;
- Романов Михаил Валентинович, первый заместитель председателя Комитета Государственной думы по контролю;
- Пахомов, Сергей Александрович, председатель Комитета Государственной думы по жилищной политике;
- Светлана Викторовна Разворотнева, заместитель председателя Комитета Государственной думы по строительству и ЖКХ.

Анализ показал, что обсуждение проблематики ведется на двух уровнях.

1. **Системный уровень.** Рассматривается общая эффективность контрольно-надзорной деятельности в Российской Федерации. Минэкономразвития России ежегодно оценивает прогресс перехода от карательного подхода к риск-ориентированному регулированию.
2. **Отраслевой уровень.** Обсуждение фокусируется на конкретных предложениях по улучшению работы управляющих организаций, включая вопросы надзора и ответственности. В 2024 году профильный комитет Государственной Думы разработал три варианта реформирования системы управления многоквартирными домами:
 - a. **Консервативный подход:** сохранение существующей системы лицензирования с ужесточением требований к управляющим организациям;
 - b. **Прогрессивный подход:** переход на обязательное саморегулирование управляющих организаций;
 - c. **Альтернативный подход:** внедрение института государственных региональных операторов управления жилым фондом.

Среди предложенных вариантов реформирования отрасли «**прогрессивный подход**» получил наибольшую поддержку как со стороны участников рынка, так и законодателей.

Однако Минстрой России, проанализировав различные предложения, подчеркивает эффективность действующей системы лицензирования как основного регулирующего механизма. Министерство выступает за ужесточение требований к управляющим организациям, особенно в части квалификации персонала и технического оснащения, выражая обеспокоенность тем, что альтернативные подходы могут привести к монополизации рынка².

В публичном поле представлены различные экспертные позиции. Алексей Херсонцев как представитель Минэкономразвития России отмечает смещение акцента надзорной деятельности в сторону профилактики, особенно после введения моратория на проверки в 2022 году по инициативе премьер-министра Михаила Мишустина. По его словам, современный подход к контролю строится на принципе «помогать, а не наказывать», что подтверждается увеличением числа профилактических мероприятий³.

Светлана Разворотнева обращает внимание на активизацию работы по реформированию сферы ЖКХ в 2024 году. Она отмечает разработку Государственной думой трех сценариев трансформации системы управления – консервативного, прогрессивного и альтернативного. По её оценке, каждый из этих вариантов направлен на повышение эффективности управляющих организаций и привлечение профессиональных кадров⁴.

В настоящее время можно наблюдать начало широкой дискуссии о путях совершенствования надзора за управляющими организациями. При этом два основных подхода – усиление ответственности и переход к саморегулированию – не противоречат друг другу в своей конечной цели: обеспечении качественного управления многоквартирными домами.

Региональный уровень

В публичном обсуждении вопросов контроля за управлением многоквартирными домами активно участвуют региональные лидеры. Среди ключевых фигур выделяются:

- Дрозденко Александр Юрьевич, губернатор Ленинградской области;
- Алексей Леонидович Текслер, губернатор Челябинской области;
- Андрей Юрьевич Воробьёв, губернатор Московской области;
- Наталья Владимировна Комарова, Сенатор Совета Федерации, представитель от исполнительного органа Ханты-Мансийского автономного округа.

3 [Ссылка](#)

4 [Ссылка](#)

Региональный подход к контрольно-надзорной деятельности в сфере управления МКД формируется преимущественно на основе практического опыта. При этом в регионах обсуждают различные аспекты повышения эффективности надзора – от усиления контроля со стороны жильцов до внедрения новых технологических решений в надзорную деятельность.

Особенность регионального уровня заключается в том, что губернаторы часто выступают в роли арбитров, оценивая работу как управляющих организаций, так и самих органов Госжилинспекции. Это позволяет получить комплексную оценку ситуации на конкретных примерах.

Показательны в этом отношении недавние решения губернатора Челябинской области Алексея Текслера. В декабре 2024 года он инициировал ряд серьезных изменений, включая смену руководства региональной Госжилинспекции и создание отдельного Министерства ЖКХ. Также были организованы дополнительные проверки объектов ЖКХ и деятельности управляющих компаний с привлечением правоохранительных органов⁵.

Губернатор Московской области Андрей Воробьев делает акцент на технологической модернизации отрасли. При подготовке к отопительному сезону 2024–2025 он подчеркнул важность внедрения цифровых технологий для повышения качества управления МКД.

Сенатор Наталья Комарова продвигает идею повышения прозрачности работы управляющих организаций через активное вовлечение жителей в контрольные процессы⁶.

В целом на региональном уровне преобладает технологический подход к решению проблем контроля за управляющими организациями. Это проявляется как в разработке инструментов оценки работы надзорных органов, так и во внедрении новых технологий для мониторинга качества управления МКД с учетом обратной связи от жильцов.

5 [Ссылка](#)

6 [Ссылка](#)

ТОП экспертов в медиа

По результатам медиаисследования составлен рейтинг наиболее влиятельных экспертов, активно представленных в СМИ и участвующих в публичных обсуждениях осуществления контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля.

Эксперты по линии ведомств, общественных организаций и профессионального сообщества по теме ЖКХ в России:

- Парсамян Ирэн Арутюновна, исполнительный директор Ассоциации профессиональных управляющих недвижимостью «Р1»;
- Булгакова Ирина Александровна, исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет»;
- Шерешовец Елена Владимировна, эксперт-практик в области управления МКД;
- Межирицкая Светлана Евгеньевна, специалист в области управления МКД;
- Высокинский Александр Геннадьевич, заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера.

Экспертное сообщество предлагает широкий диапазон оценок существующих проблем и путей их решения. В дискуссиях поднимаются вопросы не только о необходимости законодательных изменений, но и о практических аспектах работы управляющих организаций, включая вопросы тарифной политики, которая напрямую влияет на качество предоставляемых услуг.

В качестве примера позиции экспертов можно привести следующие оценки:

Исполнительный директор Ассоциации «Р1» Ирэн Парсамян в своих выступлениях последовательно отстаивает необходимость совершенствования законодательства в сфере управления МКД. Особый акцент она делает на повышении прозрачности деятельности управляющих компаний и упрощении механизмов контроля со стороны граждан. Парсамян подчеркивает важность внедрения современных цифровых технологий для эффективного мониторинга качества услуг⁷.

Эксперт в области управления МКД Светлана Межирицкая обращает внимание на существенное несоответствие между реальными условиями работы управляющих компаний и действующими правовыми нормами. По ее мнению, практика управления многоквартирными домами требует адаптации законодательства с учетом специфики различных регионов⁸.

Сенатор Александр Высокинский развивает важный тезис о дисбалансе между экономическими ожиданиями граждан и реальными возможностями управляющих компаний. Он выступает за пересмотр тарифной политики с целью достижения оптимального баланса между интересами жильцов и управляющих организаций, что должно способствовать повышению качества предоставляемых услуг⁹.

Информационное поле в новых медиа

В социальных медиа, особенно в Telegram, тема контроля за управлением многоквартирными домами активно освещается представителями исполнительной власти, прежде всего региональными руководителями. Их публикации отражают комплексный подход к решению проблем в сфере ЖКХ и демонстрируют готовность к принятию решительных мер для улучшения ситуации.

7 [Ссылка](#)

8 [Ссылка](#)

9 [Ссылка](#)

Показательным примером такой коммуникации служит деятельность губернатора Челябинской области. В конце 2024 года он провел расширенное совещание с участием областного прокурора, руководителей муниципалитетов, представителей ресурсоснабжающих и управляющих организаций, о чем сообщил в своем Telegram-канале¹⁰. На встрече были подняты ключевые проблемы отрасли:

- значительный износ коммунальной инфраструктуры, требующий ускоренной модернизации несмотря на уже выделяемые средства;
- необходимость усиления персональной ответственности руководителей всех уровней за качество прохождения отопительного сезона;
- неудовлетворительная работа многих управляющих компаний, особенно в части реагирования на обращения жителей;
- проблема бесхозных коммунальных объектов и необслуживаемых домов.

По итогам совещания губернатор принял решение о смене руководства региональной жилищной инспекции. Это решение было представлено как четкий сигнал для недобросовестных участников рынка о неизбежности ответственности за некачественную работу.

Такой формат коммуникации в социальных медиа демонстрирует тенденцию к более открытому обсуждению проблем в сфере ЖКХ и готовность властей к принятию оперативных управленческих решений для их решения. При этом акцент делается на конкретных мерах и персональной ответственности всех участников процесса управления многоквартирными домами.

Публикации в новых медиа также показывают, что руководители регионов внимательно следят за ситуацией в сфере ЖКХ и готовы к принятию жестких кадровых решений для повышения эффективности работы контролирующих органов.

Общественное мнение по проблеме

В настоящее время нельзя говорить о сформированном общественном мнении относительно контрольно-надзорной деятельности в сфере управления многоквартирными домами. Однако можно оценить отношение граждан к этой проблеме через их общее восприятие качества услуг ЖКХ, основанное на личном опыте взаимодействия с управляющими организациями.

Согласно масштабному исследованию Общероссийского народного фронта, охватившему почти 16 тысяч респондентов из 87 регионов страны, большинство россиян регулярно сталкивается с проблемами в сфере ЖКХ. В течение последнего года различные сложности с коммунальными услугами испытали 60% опрошенных. (цитирование по газете «Коммерсант»).

1. Проблемы с базовыми коммунальными услугами:

- 25% опрошенных столкнулись с перебоями в водоснабжении;
- 23% респондентов отметили проблемы с отоплением;
- В большинстве случаев (57%) причиной называются аварии на инженерных сетях.

2. Неудовлетворительное содержание общего имущества:

- 38% участников опроса недовольны состоянием подъездов, лифтов и придомовых территорий;
- Треть респондентов указала на проблемы с техническим обслуживанием конструктивных элементов зданий.

3. Общая оценка состояния жилого фонда:

- 41% опрошенных характеризуют состояние своих домов как удовлетворительное или плохое
- 18% респондентов отмечают «значительное ухудшение» ситуации.

Эти данные косвенно свидетельствуют о необходимости усиления контроля за деятельностью управляющих организаций и повышения эффективности работы надзорных органов в сфере ЖКХ.

Экспертные рекомендации

Если исходить из того, что система жилищно-коммунального хозяйства в России требует совершенствования контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля, то, согласно экспертным рекомендациям, необходимо вести практическую работу по следующим направлениям.

1. Совершенствование законодательства

- Уточнение лицензионных требований. Необходимо разработать четкие критерии для оценки профессиональной компетенции, материально-технического обеспечения и финансовой устойчивости управляющих компаний. Это сократит количество недобросовестных участников рынка.
- Обеспечение прозрачности санкций. Установить понятные и унифицированные меры ответственности за нарушения, чтобы избежать их избирательного применения.
- Введение обязательных стандартов качества услуг. Законодательно закрепить минимальные стандарты для управляющих компаний, которые будут обязательны для выполнения.

2. Техническая модернизация

- Создание единой цифровой платформы. Интеграция всех данных о деятельности управляющих компаний в общенациональную базу позволит органам жилищного надзора эффективно мониторить их работу и анализировать нарушения.
- Развитие онлайн-инструментов для граждан. Создать удобные сервисы для подачи жалоб, контроля за их рассмотрением и получения обратной связи от органов надзора.

- Автоматизация проверок. Внедрить инструменты анализа больших данных и предиктивной аналитики для выявления потенциальных нарушений на ранних стадиях.

3. Усиление кадрового потенциала

- Обучение инспекторов. Регулярные программы повышения квалификации для сотрудников жилищного надзора с упором на изменения законодательства и современные методы контроля.
- Мотивация кадров. Улучшить условия труда, включая конкурентоспособную оплату и дополнительные льготы, для привлечения квалифицированных специалистов.
- Введение сертификации. Установить обязательную сертификацию для инспекторов надзора, что повысит уровень их профессионализма.

4. Укрепление взаимодействия с гражданами

- Повышение осведомленности жильцов. Проводить информационные кампании для разъяснения прав граждан и механизмов защиты от недобросовестных управляющих компаний.
- Создание института общественного контроля. Вовлекать активных жильцов в процесс мониторинга работы управляющих компаний через общественные советы и комиссии.
- Регулярное анкетирование собственников. Проводить опросы жильцов для получения обратной связи о работе управляющих компаний и органах контроля.

5. Повышение эффективности надзорной деятельности

- Разработка риск-ориентированного подхода. Фокусироваться на проверках компаний с высоким риском нарушений, чтобы рационально использовать ресурсы.

- Ускорение реагирования. Упростить процедуры для проведения внеплановых проверок по обращениям граждан.
- Мониторинг выполнения предписаний. Обеспечить автоматическое отслеживание исполнения предписаний надзорных органов, чтобы предотвращать повторные нарушения.

6. Формирование благоприятной деловой среды

- Снижение административного давления на добросовестные компании. Перейти к профилактическому надзору и предоставлять рекомендации, а не сразу применять санкции.
- Развитие саморегулируемых организаций. Поощрять создание профессиональных объединений управляющих компаний для обмена опытом и повышения уровня оказания услуг.

Коммуникационная составляющая

Учитывая важность для исполнительной власти развития контрольно-надзорной деятельности за осуществлением предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами органами государственного жилищного надзора и регионального государственного лицензионного контроля целесообразно руководствоваться следующими предложениями.

Донести информацию о принципиальном подходе в регулировании и надзоре. В первую очередь необходимо определить принципиальный подход к регулированию и надзору. В настоящий момент существует явное противоречие между стремлением развивать риск-ориентированный подход в надзоре и тенденцией к усилению санкций за нарушения в работе управляющих организаций. Для эффективного совершенствования надзорной деятельности необходимо сделать стратегический выбор в пользу одного из этих направлений.

Экспертное сопровождение. В текущем информационном поле ситуация представлена как неспособность муниципальных и региональных властей справиться с существующими проблемами и/или неготовность собствен-

ников управляющих организаций качественно выполнять свою работу. Для изменения этого восприятия необходимо обеспечить постоянное участие экспертов в СМИ и публичных дискуссиях. Цель такого участия – продемонстрировать, что ключевая проблема заключается в отсутствии у отрасли стратегии развития надзора и модели снижения рисков через институты коллективной ответственности (СРО).

Законодательное сопровождение. Целесообразно направить диалог и работу с законодателями на выработку стратегии развития отрасли на будущие периоды таким образом, чтобы надзорная деятельность соответствовала приоритетам развития сегмента управляющих организаций. Эта работа требует активной коммуникации с законодателями как на региональном, так и на федеральном уровнях. Основная цель коммуникации – определить, какая модель надзора по форме и содержанию в будущем будет отвечать интересам как поставщиков, так и потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Диалог с исполнительной властью. Направление предполагает выстраивание диалога с исполнительной властью. Эффективным путем защиты интересов отрасли может стать формирование отраслевой коалиции на базе отраслевых ассоциаций или бизнес-объединений. Цель такой коалиции – выработка единых подходов к совершенствованию требований к работе управляющих организаций и надзора за их деятельностью. Предложения коалиции для Правительства РФ могут включать более широкий круг вопросов, охватывающих защиту прав и интересов инвесторов, новую модель рынка и оценку требуемых инвестиций в отрасль с указанием возможных источников финансирования. При этом все предложения должны учитывать запросы региональных и муниципальных бюджетов в части развития и ремонта инфраструктуры ЖКХ.

Обобщенный анализ ключевых проблем и решений на основе публичного медиадискурса

Важно отметить, что многообразии и порой противоречивости представленных в Докладе мнений, тезисов и идей, а также различия в интерпретации фактов и явлений, отражают не только сложность и многогранность проблем отрасли ЖКХ, но и разнонаправленность интересов всех участников этой сферы. Подобная неоднородность позиций в публичном пространстве наглядно демонстрирует необходимость системного диалога и поиска сбалансированных решений с учетом интересов всех вовлеченных сторон.

Именно эта сложность и многогранность отрасли определяет особую важность эффективной системы контроля и надзора. Эффективная система контрольно-надзорной деятельности в сфере управления многоквартирными домами играет определяющую роль в обеспечении качества жилищных услуг и защите прав граждан. В настоящее время эта система сталкивается с рядом серьезных вызовов, включая несовершенство законодательной базы, организационные сложности и недостаточную вовлеченность граждан в процессы контроля. Преодоление этих проблем требует реализации комплексного подхода.

Совершенствование законодательной базы должно стать одним из приоритетных направлений развития. Необходима конкретизация лицензионных требований, разработка четких стандартов качества услуг и создание единой системы ответственности за нарушения. Параллельно с этим следует активно внедрять современные технологические решения: создавать единые цифровые платформы для мониторинга деятельности управляющих компаний, автоматизировать процессы проверок и развивать онлайн-инструменты обратной связи с жителями.

Особое внимание следует уделить развитию кадрового потенциала органов жилищного надзора. Системное повышение квалификации инспекторов, внедрение обязательной профессиональной сертификации и улучшение условий труда позволят привлечь в отрасль высококлассных специалистов, что неизбежно скажется на качестве проверок и оперативности реагирования на обращения граждан.

Укрепление взаимодействия с гражданами должно стать еще одним ключевым направлением развития. Проведение информационных кампаний, формирование эффективных механизмов общественного контроля и регулярный мониторинг мнения жильцов создадут основу для более активного участия граждан в процессах надзора и повысят их информированность о своих правах и возможностях.

Важным аспектом развития контрольно-надзорной деятельности является оптимизация административной нагрузки на добросовестные управляющие компании. Стимулирование саморегулирования и переход к превентивному надзору будут способствовать формированию прозрачной и эффективной системы управления жилым фондом.

Успешная реализация этих направлений возможна только при условии координации усилий всех заинтересованных сторон – органов власти различных уровней, управляющих организаций и граждан. Именно такой комплексный подход позволит обеспечить высокое качество управления многоквартирными домами, повысить уровень доверия к системе жилищного надзора и создать комфортные условия проживания для граждан.

Список используемых источников и литературы

1. Контрольно-надзорная и разрешительная деятельность в Российской Федерации. Аналитический доклад — 2019 / С. М. Плаксин (рук. авт. кол.), И. А. Абузярова и др.; Российский союз промышленников и предпринимателей; Нац. исслед. ун-т «Высшая школа экономики». — М.: НИУ ВШЭ, 2020. — 138 с.
2. О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля Федеральным законом от 26 декабря 2008 г. № 294-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
3. Об обязательных требованиях в Российской Федерации: Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 247-ФЗ; О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации: Федеральным законом от 31 июля 2020 г. № 248-ФЗ // СПС КонсультантПлюс.
4. О реформе — Регуляторная гильотина. Сайт реформы контрольно-надзорной деятельности. [Ссылка](#).
5. Принципы госконтроля — 2021: фундамент новой системы контрольно-надзорной деятельности [Ссылка](#)
6. О реформе контрольно-надзорной деятельности: Совещание Правительства РФ от 02.12.2020 г. [Ссылка](#)

