

ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, ИХ ЭКСПЛУАТАЦИИ И ОБСЛУЖИВАНИЯ



Содержание:

Введение-аннотация	3
Текущее состояние	5
Проблема неплатежей	5
Проблемы в работе УО	7
Сценарии развития управления МКД	9
Публичное поле: позиции ключевых представителей	13
Федеральный уровень	13
Региональный уровень	18
ТОП экспертов в медиа	21
Информационное поле в новых медиа	24
Экспертные рекомендации	26
Необходимые шаги по совершенствованию управления МКД	26
Коммуникационная составляющая	27
Обобщенный анализ ключевых проблем и решений на основе публичного медиадискурса	29
Список используемых источников и литературы.....	31

Введение-аннотация

Настоящий аналитический доклад подготовлен на основе комплексного исследования информационного поля по проблематике управления многоквартирными домами (МКД), их эксплуатации и обслуживания. Документ систематизирует и обобщает основные позиции, представленные в медиапространстве относительно основных проблем в указанной сфере и предлагаемых решений.

Первая часть доклада посвящена краткому обзору проблемного поля по теме **неплатежей за ЖКУ** со стороны собственников или арендаторов жилых помещений. В рамках этого блока рассматриваются вопросы законодательного урегулирования задолженностей и практических споров ресурсоснабжающих организаций (РСО) и получателей услуг.

Второй блок посвящен вопросу **качества работы управляющих компаний**. В этой части содержится актуальная информация по:

- проблемам формирования у управляющих организаций (УО) долгов перед РСО;
- спорам собственников жилых помещений с УО;
- спорам относительно ремонтных работ по общедомовой территории и инфраструктуре между квартиросъемщиками, УО и подрядчиками (включая РСО).

Третий блок доклада рассматривает **опыт работы управляющих организаций МКД**. В этой части представлены позиция регуляторов и УО по накопленным проблемам управления МКД, а также способы их системного решения.

Далее представлено **исследование публичного поля**, включающее анализ позиций представителей власти, экспертного сообщества и общественных организаций. Отдельное внимание уделено региональному аспекту проблематики. Позиции частных лиц, собственников жилья и квартиросъемщиков показаны на материалах их обращений в УО и РСО.

Аналитический доклад включает в себя блок экспертных рекомендаций по совершенствованию практик управления МКД, их эксплуатации и обслуживания. Документ представляет интерес для широкого круга читателей: от лиц, принимающих решения в сфере государственного управления, до отраслевых экспертов и всех заинтересованных 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», агрегирующей 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 3 000 уникальных информационных сообщений.

Важно отметить, что базой аналитических материалов настоящего доклада выступает 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 становятся 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 тарифной политики в сфере ЖКХ, позволяя увидеть, как различные заинтересованные стороны воспринимают и оценивают существующие проблемы в этой области.

Текущее состояние

В управлении многоквартирными домами в России в настоящее время есть два направления, которые можно определить как требующие введения новых правил и принципов организации работы:

- накопленная задолженность по оплате за ЖКУ;
- накопленные проблемы в работе управляющих компаний и организаций (УО).

Проблема неплатежей

На конец 1 кв. 2023 года задолженность населения по оплате жилищно-коммунальных услуг в России приблизилась к отметке в 900 млрд руб.¹ К началу четвертого кв. 2023 года насчитывалось 7,9 млн неоконченных исполнительных производств о взыскании задолженности по жилищно-коммунальным платежам (такие данные публично представила Федеральная служба судебных приставов, ФССП). В Службе отмечают, что показатель исполнительных производств остается на одном уровне год к году.

Ключевой проблемой формирования задолженности за ЖКУ является не столько общая сумма долга, сколько доля граждан, регулярно не оплачивающих счета даже в краткосрочной перспективе. Согласно исследованию онлайн-платформы Doma.ai, доля россиян, своевременно оплачивающих коммунальные услуги, незначительно выросла с 23% до 24%. При этом количество жителей, задерживающих оплату, сократилось с 54% до 51%².

Исследователи проблем оплаты за ЖКУ выделяют следующие причины и факторы, влияющие на возникновение задолженности по оплате услуг ЖКХ:

- регулярное повышение тарифов;

1 Число злостных неплательщиков за услуги ЖКХ приблизилось к 8 млн. [Ссылка](#)

2 Стало известно, сколько россиян вовремя оплачивают услуги ЖКХ. [Ссылка](#)

- несоответствие цены качеству услуг;
- недостаток информации о правах и обязанностях потребителей в сфере ЖКХ;
- низкий уровень коммуникаций между потребителями услуг и предприятиями ЖКХ;
- отсутствие совместных собраний собственников помещений и представителей предприятий ЖКХ;
- низкий уровень доходов плательщиков.

При всем разнообразии причин и факторов, обуславливающих проблемы с оплатой за услуги ЖКХ, исследователи ставят на первое место материальное положение плательщиков.

Анализ массива неплатежей за ЖКУ показывает, что часть задолженности формируется юридическими лицами – УО. Причины для этого могут носить технический характер: УО по договорам с РСО перечисляют платежи с 1 по 15 числа текущего месяца, в то время как ТСЖ или собственники жилья платят по выставленным за ЖКУ счетам до завершения календарного месяца. В случае, если УО не имеет свободных средств на счетах, она накапливает перед РСО неустойку, которую не может прямо взыскивать с граждан-плательщиков.

На формирование новой задолженности по ЖКУ могут влиять сроки урегулирования споров в судах. Например, УО приходится судиться с неплательщиками, которые оспаривают меры по ограничению подачи воды (при наличии накопленной задолженности по ЖКУ). Судебный спор может занять до 90 дней, все это время именно УО несет риски, связанные с тем, что неплательщик не будет гасить долг, хотя РСО уже должна получить расчет с УО.

Небольшой, но статистически значимый вклад в рост задолженности по ЖКУ вносят форс-мажоры. В частности, ВС РФ указал, что нельзя начислять, выставять и взыскивать все неустойки в отношении штрафов и пеней, которые были бы начислены в период с 6 апреля 2020 года по 1 января 2021 года (ограничения в период эпидемии COVID-19). В результате часть долга по ком-

мунальным платежам – это долги частных плательщиков перед УО, а также зеркальный долг УО перед РСО, на которые не получается начислить пени.

Проблемы в работе УО

Проблема долга – не единственная и в долгосрочном плане не самая актуальная проблема для УО. Профессиональное сообщество управляющих организаций исходит³ из того, что есть перечень накопленных с 2014 года вопросов, которые требуют оперативного урегулирования, а именно:

- дисбаланс прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление МКД, собственников помещений в МКД, ресурсоснабжающих организаций;
- зарегулированность принятия и реализации решений собственниками помещений, отсутствие простых и доступных сервисов, направленных на упрощение принятия решений в управлении многоквартирным домом;
- недостаточная эффективность самих управляющих организаций, обусловленная изъянами применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий;
- отсутствие регулирования отношений при управлении общим имуществом в многоквартирном доме, входящем в комплекс многоквартирных домов, и жилых домах в комплексах индивидуальных жилых домов;
- несовершенная система допуска на рынок управления многоквартирными домами;
- низкая эффективность деятельности органов государственного жилищного надзора;

³ Доклад Комитета Государственной думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О регулировании деятельности по управлению жилищным фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом». [Ссылка](#)

- отсутствие системы государственного учета технического состояния многоквартирных домов.

На начало 2024 года можно говорить о том, что действующее положение дел перестает устраивать всех участников правоотношений в сфере ЖКХ – плательщиков, УО и РСО. Требуют решения следующие вопросы и проблемы в сфере управления МКД:

- региональные власти не имеют эффективных и оперативных инструментов влияния на недобросовестных участников рынка, а также оперативных механизмов устранения последствий их некачественной работы;
- органы государственного жилищного надзора (ГЖН) перегружены непрофильными и излишними полномочиями и функционалом, результатом чего стала неэффективная работа по контролю за техническим состоянием многоквартирных домов;
- добросовестные УО все чаще сталкиваются с нарушениями правил здоровой конкуренции и интересом к МКД со стороны недобросовестных участников. К деятельности по управлению многоквартирными домами допускаются лица, формально выполняющие лицензионные требования, но стремящиеся при этом внешне легитимными способами «вывести» денежные средства, собранные с собственников помещений в МКД за счет явного и существенного уменьшения объема работ, выполняемых по договору управления многоквартирным домом;
- жители вынуждены получать и оплачивать некачественные услуги и испытывают проблемы с привлечением недобросовестных исполнителей к ответственности, а также с компенсацией причиненного ущерба.

Все перечисленные вопросы и проблемы указывают на необходимость трансформации системы управления многоквартирными домами в России в краткосрочной перспективе.

Сценарии развития управления МКД

В декабре 2023 года прошло совместное заседание Комитета по строительству и ЖКХ Государственной думы ФС РФ и комиссии Госсовета РФ по строительству, ЖКХ и городской среде. Вопрос совершенствования системы допуска на рынок управления жилищным фондом стал одним из самых обсуждаемых в рамках этого мероприятия. По его итогу Комитету ГД и Минстрою России было поручено сделать сравнительный анализ действующей системы лицензирования деятельности управляющих организаций с другими подобными системами.

Итогом этой работы стала разработка законодателями трех сценариев⁴ трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом в России: консервативного, прогрессивного и альтернативного.

Сценарий 1 (консервативный). В данном сценарии ключевой остается роль государства. Оно отвечает за финансирование всех преобразований, включая усиление контрольных функций. Повышение качества жилищного фонда и его энергоэффективности будет в доминирующем объеме осуществляться за счет консолидированного бюджета Российской Федерации.

Этот сценарий консервирует риски на уровне 2024 года.

- Государство остается с проблемой постоянного увеличения финансовой нагрузки, связанной с необходимостью обеспечения регулирования и ужесточения контроля сферы управления МКД.
- УО сталкиваются с растущими негативными стимулами в работе, которые ведут к уходу с рынка ввиду невозможности развития, получения прибыли и отсутствия интереса к участию в повышении качества жилищного фонда.
- У граждан остаются недоверие к сфере управления МКД и недовольство качеством предоставляемых жилищно-коммунальных услуг.

⁴ Доклад Комитета Государственной думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации «О регулировании деятельности по управлению жилищным фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом». [Ссылка](#)

Сценарий 2 (прогрессивный). В нем главную роль в регулировании и оперативном согласовании интересов предлагается передать саморегулируемым организациям (СРО). Один субъект РФ должен иметь одно СРО.

Существующая в России система саморегулирования выстроена путем установления на федеральном уровне базовых правил функционирования саморегулируемых организаций. Содержанием деятельности СРО являются разработка и установление стандартов и правил деятельности для их членов, а также контроль соблюдения требований указанных стандартов и правил. Помимо обозначенных требований, эти организации обеспечивают дополнительную имущественную ответственность каждого ее члена перед потребителями.

СРО также обеспечивают допуск УО к осуществлению профессиональной деятельности, утверждение квалификационных требований к сотрудникам таких организаций, контроль результатов их деятельности на предмет исполнения стандартов и правил, выстраивание взаимодействия организаций между собой, рассмотрение конфликтных ситуаций, применение мер для возмещения имущественного вреда.

Кроме того, саморегулируемые организации в обязательном порядке являются членами национальных объединений саморегулируемых организаций (например, контроль деятельности СРО по инженерным изысканиям и проектированию осуществляет НОПРИЗ, а по строительству – НОСТРОЙ). В качестве примера деятельности таких объединений для выработки консолидированных предложений профессионального сообщества можно привести пример строительной отрасли, которая транслирует позицию застройщиков через СРО на федеральном уровне для принятия необходимых решений.

На стадии передачи многоквартирного дома в эксплуатацию фактически возникает ситуация, когда обязанность и ответственность за процессы в многоквартирном доме распределяются между различными участниками рынка, которые не имеют никакого отношения друг к другу. СРО может играть роль механизма консолидации предложений УО или выработки единых подходов и решений для улучшения системы управления МКД.

Сценарий 3 (альтернативный) предполагает передачу всех МКД субъекта Российской Федерации в управление региональному оператору с одновременным упразднением института лицензирования деятельности УО. Регио-

нальный оператор может осуществлять функции управления напрямую или с привлечением эксплуатирующих организаций (ЭО).

Региональный оператор в сфере управления МКД создается по решению субъекта Российской Федерации. Все МКД субъекта РФ передаются ему в управление. Он же ведет их реестр. В сценарии перехода на систему региональных операторов (равно как и при системах лицензирования и саморегулирования) эксплуатирующая организация должна соответствовать минимальным обязательным квалификационным требованиям, установленным для территории всей Российской Федерации. Одновременно субъект РФ вправе установить дополнительные критерии соответствия с учетом территориальных и климатических особенностей региона.

Эксплуатирующая организация получает допуск на рынок путем прохождения процедуры аккредитации у регионального оператора. Региональный оператор ведет реестр эксплуатирующих организаций, обладающих правом допуска на рынок. Представляется целесообразным установить срок, на который организация получает аккредитацию, например, на пять лет, по истечении которых эксплуатирующая организация должна подтвердить соответствие обязательным требованиям и региональным критериям (при наличии).

Региональный оператор несет ответственность за состояние всего жилищного фонда в субъекте Российской Федерации.

Этот сценарий несет в себе следующие риски:

- монополизация на уровне субъекта РФ рынка управления МКД;
- возможность установления тарифа без дифференциации, что в конечном итоге приведет к ухудшению процессов эксплуатации и содержания МКД;
- возможность повышения размера платы для жителей вследствие отсутствия рыночных механизмов тарифообразования;
- ущемление прав собственников по определению судьбы своего имущества (сегодня жители вправе владеть, пользоваться и распоряжаться

своим имуществом, при наличии регионального оператора часть функций будет передана ЭО);

- риск формирования «одного котла» из средств платы за жилое помещение и последующего неконтролируемого распределения таких средств;
- процесс разработки и внедрения стандартов управления МКД может затянуться и сказаться на качестве управления МКД.

Только Сценарий 2 предполагает минимизацию рисков управления МКД за счет перевода работы УО на стандарты и требования СРО.

Сценарии 1 и 3 в разных вариантах консервируют подход, при котором именно федеральный и региональные бюджеты могут расходовать средства на поддержание коммунальной инфраструктуры и ремонт жилого фонда. Оба сценария могут быть эффективными на отрезке нескольких лет, но не устраняют накопленных дисбалансов в системе управления МКД (учет имущества, стандартизацию управления на уровне УО, защиту интересов собственников жилья и др.).

Публичное поле: позиции ключевых представителей

В рамках подготовки доклада был проведен комплексный анализ медиапространства с целью выявления ключевых субъектов и их позиций по вопросам управления многоквартирными домами, их эксплуатации и обслуживания. Результаты этого исследования, представленные ниже, позволяют сформировать целостную картину общественного дискурса и определить основные направления обсуждения.

Федеральный уровень

На этом уровне обсуждений в публичном поле представлены оценки и точки зрения представителей исполнительной и законодательной власти. К ним относятся:

- Сергей Георгиевич Музыченко, заместитель министра строительства и ЖКХ Российской Федерации;
- Вячеслав Викторович Володин, председатель Государственной думы Федерального Собрания РФ;
- Сергей Михайлович Миронов, руководитель фракции «Справедливая Россия – За правду» в Государственной думе ФС РФ;
- Сергей Александрович Пахомов, председатель Комитета Государственной думы ФС РФ по строительству и ЖКХ;
- Светлана Викторовна Разворотнева, заместитель председателя Комитета Государственной думы ФС РФ по строительству и ЖКХ;
- Александр Владимирович Якубовский, член Комитета Государственной думы ФС РФ по строительству и ЖКХ.

В этой группе проблема взыскания долгов за ЖКУ рассматривается в двух плоскостях. Первая плоскость – защита должников от активного взыскания долга (в первую очередь – законодательный запрет на работу с долгами ЖКХ коллекторами). Вторая плоскость – модель реализации долга по ЖКХ таким образом, чтобы в гражданском праве появилась возможность эффективно урегулировать долги во внесудебном порядке (через нотариат).

Представители исполнительной власти фокусируют внимание на мерах субсидирования групп населения, которые не могут в полном объеме оплачивать коммунальные услуги. В июне 2024 года Правительство РФ приняло постановление об упрощении процесса получения субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг⁵. Согласно новым правилам, право на получение субсидий имеют граждане, чьи ежемесячные расходы на ЖКУ превышают определенную долю от общего дохода семьи. Конкретные критерии для получения субсидий устанавливаются индивидуально каждым субъектом Российской Федерации.

В качестве примера позиции представителей органов власти можно привести следующую оценку:

«Руководитель фракции «Справедливая Россия» Сергей Миронов и зам-пред комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Александр Аксененко предлагают изменить правила компенсации расходов за коммунальные услуги так, чтобы большее количество россиян могло получить льготу. Депутаты напоминают, что общая задолженность россиян за услуги ЖКХ превышает 833,5 млрд рублей (данные на 3 кв. 2024 года). Долги растут из-за того, что тарифы на ЖКХ повышаются быстрее, чем доходы граждан, считают парламентарии. Поэтому нужны новые льготы и меры поддержки для семей. Расходы семей на жилищно-коммунальные услуги предложено компенсировать, если они превышают 15% от общего дохода семьи⁶».

Содержательное обсуждение сценариев изменения системы управления УО ведется по нескольким трекам с участием законодателей и экспертов разного уровня, включая участников рынка и СРО:

5 [Ссылка](#)

6 Больше россиян смогут получить льготы на услуги ЖКХ.. [Ссылка](#)

- Елена Владимировна Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1»;
- Марк Витальевич Геллер, председатель комитета «Опоры России» по строительству;
- Олеся Лещенко, заместитель коммерческого директора Doma.ai;
- Ольга Владимировна Сердюк, первый заместитель исполнительного директора ассоциации «Совет ЖКХ»;
- Сергей Борисович Сиваев, профессор Высшей школы экономики (ВШЭ);
- Роман Владимирович Казаков, директор АНО «Институт развития ЖКХ»;
- Владимир Сергеевич Прохоров, член Генсовета «Деловой России», член комитета «Деловой России» по строительству, застройщик, владелец ГК «Удача»;
- Ольга Рафиковна Хасанова, CEO и учредитель проектов URBAN;
- Ольга Петровна Аринцева, директор АНО «Центр жилищного просвещения», эксперт Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам Общественной палаты РФ;
- Сергей Владимирович Костюченков, директор ООО «РЭК», председатель комитета по ЖКХ ТПП Тульской обл.;
- Дмитрий Сергеевич Чуркин, генеральный директор УК «Эксжил»;
- Валентина Александровна Тугушева, заместитель генерального директора УК «Аструм-Москва» (ГК «Гранель»);
- Ирина Леонидовна Зырянова, вице-президент Российской гильдии риелторов.

Оценка сценариев трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом не носит консолидированного характера. На аргументы в пользу Сценария 2 в публичной сфере выдвигаются возражения, что его реализация требует большой регуляторной работы. А оценки Сценариев 1 и 3 содержат указания на новые аспекты проблем управления МКД, которые не были учтены их авторами.

Характерные примеры позиций

Сергей Пахомов, председатель Комитета Государственной думы ФС РФ по строительству и ЖКХ, отмечал, что **при реализации прогрессивного сценария у органов Госжилнадзора (ГЖН) останется единственная функция – надзор за техническим состоянием многоквартирных домов**. Контроль за деятельностью УК (УО), за расходованием денег собственников, обеспечение непрерывности управления, урегулирование споров – все это становится полномочиями саморегулируемых организаций. Деятельность последних будет контролировать национальное объединение СРО. А его работу будет курировать Минстрой России⁷.

Олеся Лещенко, заместитель коммерческого директора Doma.ai, указывала на то, что **«прогрессивный» Сценарий 2 требует значительных изменений в организационной структуре управления МКД, так как большинство функций контроля и надзора будет передано Национальному объединению и региональным саморегулируемым организациям**. По ее оценке введение регионального принципа «один регион – одно СРО» вызывает опасения из-за рисков ограничения конкуренции. Могут возрасти расходы управляющих организаций, поскольку новым бременем станут необходимые для оплаты вступительные и членские взносы, а также взносы в компенсационные фонды СРО. Вследствие этого вырастут и расходы собственников жилья. Также компаниям придется нести расходы, чтобы соответствовать стандартам технического регулирования, применение которых в консервативном Сценарии 1 является добровольным (а в альтернативном Сценарии 3 уже не применяется к УО)⁸.

7 Правила управления многоквартирными домами предлагают изменить, Парламентская газета (pnp.ru). Москва, 16 августа 2024 г.

8 Минстрой рассмотрит три варианта реформы управления многоквартирными домами. Российская газета (rg.ru), Москва, 28 августа 2024 г.

Сергей Сиваев, профессор ВШЭ, считает, что во всех сценариях упущен вопрос ответственности собственников жилья в МКД. За состояние многоквартирного дома по российскому законодательству ответственность несут не его собственники, а управляющие компании. При этом собственники, как правило, не заинтересованы платить управляющей компании сумму, соответствующую реальной стоимости работ. Если изучить практику оплаты ЖКУ в европейских странах, то там расходы на оплату содержания жилья и коммунальных услуг сопоставимы (при относительной дороговизне энергоресурсов). В России же расходы на содержание жилья вместе со взносами на капитальный ремонт редко превышают 30% общего платежа за ЖКУ. Поэтому наряду с оптимизацией механизмов контроля за деятельностью УО не меньшее внимание следует уделять **законодательному регулированию правовой ответственности собственников помещений в МКД за его нормативное состояние и условиям делегирования этой ответственности управляющим организациям в рамках заключения договоров управления**⁹.

Если оценить распределение замечаний ко всем сценариям, то их можно свести к следующему набору подходов:

Сценарий 1 не снимает проблему учета состояния МКД и не отвечает задаче развития практик управления МКД, кроме как через прямое госфинансирование;

Сценарий 2 нуждается в регламенте изменений в подзаконные акты и инструкции ведомств, потому что меняет иерархию ответственности и уровни принятия решений в сфере управления МКД;

Сценарий 3 нуждается в анализе на риски монополизации и роста тарифов при переходе к работе через региональных операторов и ЭО.

В большинстве случаев Сценарий 2 не получает заметной критики и в долгосрочной перспективе признается наиболее актуальным для поступательной реализации. Более того, для Минстроя России (он остается регулятором в данном сценарии) модель работы со СРО знакома по многолетней практике взаимодействия с застройщиками жилой и нежилой недвижимости, а также инфраструктурных объектов.

⁹ Минстрой рассмотрит три варианта реформы управления многоквартирными домами. Российская газета (rg.ru), Москва, 28 августа 2024 г.

Региональный уровень

На региональном уровне вопросы управления МКД, их эксплуатации и обслуживания обсуждаются в другом контексте. Это не только вопросы формирования задолженностей по оплате коммунальных услуг в МКД, но и проблематика качества работы УО и практический опыт граждан по защите своих прав потребителей в части ЖКУ и содержания МКД.

В 2024 году в субъектах РФ представители сферы ЖКХ обращали внимание на типовую проблему в содержании МКД: собственники на общих собраниях собственников (ОСС) голосовали за работы по капитальному ремонту, не указанные в утвержденном перечне Жилищного кодекса РФ или в региональных нормативно-правовых актах. Орган Государственного жилищного надзора в таких случаях считает расходование средств фонда нецелевым, хотя эти работы могут касаться важных элементов коммунальной инфраструктуры.

На экспертном уровне в субъектах РФ чаще всего обсуждается ликвидация или банкротство УО. А также более часто встречающаяся проблема – формирующаяся задолженность УО перед поставщиками ресурсов, которая признается нарушением лицензионных требований и основанием для лишения лицензии в случае повторения случаев образования задолженности. Специалисты по праву в сфере ЖКХ указывают на то, что лицензионные требования вступают в противоречие с судебной практикой: Верховный Суд РФ признает, что могут существовать обстоятельства, при которых ресурсоснабжающие организации остаются без оплаты, а УО сохраняет свою лицензию.

Сроки ожидания капремонта и состав работ также в фокусе внимания на региональном уровне. С момента включения дома в региональную программу капремонта до даты его проведения может пройти много лет. При этом сведения об МКД при постановке его в очередь на ремонт не всегда соответствуют текущему техническому состоянию объекта. Например, в программе запланирован ремонт фасада, а на практике оказывается, что требуется работа по крыше.

В качестве примера позиции по региональным проблемам можно привести следующую оценку:

Лариса Панферова, председатель дома №27 по улице Рабочая (Севастополь – прим.), сообщила СМИ, что несмотря на регулярные начисления пла-

тежей УК «Экодом», конкретные работы не проводятся. Она добавила, что после расследования, включая просмотр данных базы судебных, выявилось наличие нескольких исполнительных производств, предположительно, по аналогичной схеме деятельности. В свою очередь, УК «Экодом» накопила значительные долги перед предприятием «Севэнергосбыт». Выяснилось, что средства за электроэнергию общего пользования, которые жильцы регулярно оплачивали, не перечислялись на счета энергетиков начиная с июня 2020 года. За полгода долг управляющей компании составил более 300 тыс. руб.¹⁰

Для всестороннего понимания позиций по вопросам управления, эксплуатации и обслуживания многоквартирных домов необходимо рассмотреть позиции Федеральной Антимонопольной службы России и Госжилнадзора (в лице Госжилинспекций – ГЖИ). Каждая структура накапливает собственный массив региональных практик.

ФАС России формирует судебную практику, суть которой сводится к тому, что услуги по капремонту и реновации подлежат такому же надзору в части закупок услуг и товаров, как и в обычной коммерческой практике. Например, в октябре 2024 года Верховный суд РФ (ВС) решил, что региональные фонды капремонта подлежат антимонопольному контролю и тем же ограничениям, что и органы власти. Полномочия ФАС в этой сфере оспаривал петербургский оператор капремонта, ссылаясь на то, что Служба не имеет властных полномочий по оценке состава и цен закупки. Экономколлегия ВС признала, что требования законодательства о недопустимости ограничения конкуренции распространяются и на фонд, поскольку ему, в частности, передаются бюджетные деньги¹¹.

Госжилинспекции формируют актуальную практику по контролю качества проведенных ремонтных работ по заказу УО и региональных фондов ЖКХ. Например, в мае 2024 года Фонд модернизации ЖКХ Оренбургской области был оштрафован из-за некачественно проведенного капремонта фасада дома. Мировой суд Оренбурга признал Фонд виновным в совершении административного правонарушения. На данную организацию в ГЖИ пожаловался собственник помещения в доме 1Д по переулку Ярославскому¹².

10 В Севастополе частные управляющие компании не платят за электроэнергию. [Ссылка](#)

11 Капитальный ремонт полномочий. [Ссылка](#)

12 [Ссылка](#)

Судебные решения по искам ФАС России и ГЖИ или оспаривание их предписаний могут стать основанием для проверок Генпрокуратуры РФ и Следственного комитета РФ. В качестве целей проверок эти органы власти декларируют соблюдению прав граждан на проживание в достойных условиях (проведение капитального ремонта МКД или признания жилья зданий МКД аварийными и подлежащим расселению).

ТОП экспертов в медиа

По результатам медиаисследования составлен рейтинг наиболее влиятельных экспертов, активно представленных в СМИ и участвующих в публичных обсуждениях вопросов управления, эксплуатации и обслуживания многоквартирных домов.

В 2024 году медиа-активные эксперты по линии ведомств, общественных организаций и профессионального сообщества были представлены следующим списком:

- Сергей Викторович Головин, заместитель начальника ФАУ «Главгосэкспертиза России»;
- Антон Николаевич Глушков, президент НОСТРОЙ;
- Николай Валентинович Шелаков, заместитель начальника Управления государственного строительного надзора Ростехнадзора;
- Анвар Шамухамедович Шамузафаров, президент Национального объединения изыскателей и проектировщиков (НОПРИЗ);
- Елена Владимировна Шерешовец, глава экспертного совета Ассоциации «Р1»;
- Марк Витальевич Геллер, председатель комитета «Опоры России» по строительству;
- Олеся Лещенко, заместитель коммерческого директора Doma.ai;
- Ольга Владимировна Сердюк, первый заместитель исполнительного директора ассоциации «Совет ЖКХ»;

- Сергей Борисович Сиваев, профессор Высшей школы экономики (ВШЭ);
- Роман Владимирович Казаков, директор АНО «Институт развития ЖКХ».

Позиция экспертов может быть описана как требование урегулирования стандартов управления МКД и работы УО через поправки в законодательство, а также анализа ранее сложившейся практики. Последнее должно исключить претензии, которые решаются в судебном порядке, например, по ущербу или спорам вокруг стоимости работ с имуществом МКД.

В экспертной среде нет оппонентов переводу управления МКД на систему СРО. Критика данного механизма сводится лишь к общей оценке СРО как механизма управления, который может быть эффективным только при полной заинтересованности в этом регуляторов и УО.

Характерные примеры экспертных выступлений в СМИ:

Президент НОСТРОЙ Антон Глушков сообщил, что на рассмотрении судебных органов находятся дела о взыскании ущерба с подрядных организаций на сумму 1,8 млрд рублей. В претензионных конфликтах далеко не всегда виноваты подрядчики. Проблема кроется в отсутствии инструмента, устанавливающего ответственность, в том числе финансово-эксплуатирующей организации. Да и перекладывать все исключительно на собственников объекта недвижимости тоже неправильно. Мы предлагаем формулу, которая применяется во всем мире, – страхование как имущественной ответственности, так и подрядных рисков¹³.

Президент НОПРИЗ Анвар Шамузафаров представил законопроект об усилении ответственности юридических лиц, предоставляющих населению России услуги в сфере ЖКХ. Текст документа подготовлен по поручению министра строительства и ЖКХ Ирека Файзуллина и председателя Общественного совета при Минстрое России Сергея Степашина. Законопроект предполагает перевод сферы ЖКХ на обязательное саморегулирование. Организации должны будут состоять в СРО

и нести полную правовую и финансовую ответственность за некачественно оказанные услуги из средств компенсационных фондов возмещения вреда. В том числе – за компенсацию в пользу региональных фондов капитального ремонта в случае некачественного проведения данных работ. До настоящего времени действенных инструментов контроля за деятельностью данного сектора в законодательстве предусмотрено не было¹⁴.

Первый заместитель исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» Ольга Сердюк рассказала о деятельности в рамках Технического комитета (ТК) № 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» и поддержала необходимость дальнейшего совершенствования регулирования профессиональной деятельности в сфере эксплуатации зданий. В частности, она отметила необходимость более четких формулировок стандартов и терминов в постановлении Правительства № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами», а также согласилась с аргументами Анвара Шамузафарова и Олега Малахова о целесообразности перехода сферы ЖКХ на обязательное саморегулирование¹⁵.

Роман Казаков, директор АНО «Институт развития ЖКХ», признает, что УК хотят перехода на саморегулирование. «Если эту схему примут как основную, все управляющие компании должны вступить в профклуб и платить членские взносы. Тогда по закону СРО в случае каких-то проблем с управляющей компанией будут отвечать по ее обязательствам. Однако опыт СРО в строительстве показывает, что данный механизм работает не очень эффективно», – предупреждает эксперт¹⁶.

14 Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское межотраслевое объединение работодателей (porriz.ru). Москва, 19 сентября 2024 г.

15 Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское межотраслевое объединение работодателей (porriz.ru). Москва, 19 сентября 2024 г.

16 В России планируют провести реформу в сфере ЖКХ, Городские новости (gornovosti.ru). Красноярск, 29 августа 2024 г.

Информационное поле в новых медиа

По вопросу управления, эксплуатации и обслуживания многоквартирных домов в Telegram и Дзен представлены два блока мнений. Значительный объем сообщений посвящен практикам борьбы с неплатежами со стороны плательщиков за ЖКУ. Меньший объем сообщений посвящен защите прав собственников жилых помещений или ответственных квартиросъемщиков.

Примеры постов по указанным темам:

Кроме того, с 1 сентября заработали новые требования по судебным приказам. Теперь перед отправкой документов в суд необходимо направить уведомление должнику. Но по другому закону персональные данные собственников, содержащиеся в ЕГРН, доступны исключительно с согласия правообладателя. Или по запросу суда. Но суд не примет приказ без доказательств об уведомлении должника. А уведомить нельзя, т.к. данных нет. Замкнутый круг.

(Управдом | ЖКХ, 9 сентября 2024 г.);

Тамбовский водоканал решил воздействовать на злостных неплательщиков весьма радикальным способом. Задолжавшим за услуги водоснабжения и водоотведения владельцам квартир в многоэтажках теперь будут перекрывать канализацию. Как пояснили в организации, для ее блокировки применяется специальная заглушка, которую можно установить без проникновения на жилплощадь должника. Уже в августе для локального ограничения водоотведения планируется поставить до 100 заглушек. Столь крутые меры в компании объясняют тотальным ростом неплатежей.

(Тамбовская жизнь, 01 августа 2024 г.);

Семь управляющих компаний города-курорта Сочи могут быть привлечены к ответственности за задолженность перед энергетической компанией «ТНС Энерго Кубань». Общая сумма долга организаций за электроэнергию превысила 340 млн руб.

Под пристальным вниманием оказались компании ООО «УК Ареда-Сочи», ООО «УК Альпик-Сити», ООО «УК Гарант Виктория Сервис», ООО «Мечта ЮГ», ООО «УК Мечта», ООО «Ваш дом» и ООО «УК Южный край». Эти управляющие компании обслуживают десятки многоквартирных домов, однако их долги за общедомовые нужды продолжают расти.

Несмотря на то, что жители Сочи оплачивают электроэнергию напрямую гарантирующему поставщику за потребление в квартирах, деньги, направленные на общедомовые нужды, остаются в ведении управляющих компаний. В связи с этим энергетическая компания «ТНС Энерго Кубань» уже направила материалы в правоохранительные органы для дальнейшего расследования.

(Пост в Дзен, Сочи 24, 17 октября 2024 г.);

ЛДПР выступила с инициативой ужесточить ответственность руководства управляющих компаний за бездействие в ответ на жалобы собственников жилья. По мнению представителей партии, данные меры воздействия не стимулируют управляющие компании к оперативному решению проблем, с которыми сталкиваются граждане.

ЛДПР предлагает увеличить максимальные суммы административных штрафов для руководителей управляющих компаний (УК) с нынешних 5 тысяч до 30 тысяч рублей, что отражает серьезность ситуации с обращениями граждан, связанными с качеством жилищно-коммунальных услуг и игнорированием жалоб», – рассказал Председатель ЛДПР Леонид Слуцкий.

(ЛДПР в Санкт-Петербурге, 22 октября 2024 г.).

Экспертные рекомендации

Необходимые шаги по совершенствованию управления МКД

По оценкам экспертов и участников сферы управления МКД, основывающимся на анализе опыта работы УО с 2014 года, необходимо устранить следующие препятствия.

1. Дисбаланс прав и обязанностей лиц, осуществляющих управление МКД, собственников помещений в МКД, ресурсоснабжающих организаций (необходимо, чтобы УО не оказывались единственным ответчиком при росте неплатежей со стороны потребителей или претензиях со стороны РСО).
2. Зарегулированность принятия и реализации решений собственниками помещений через ОСС и механизмов коллективного взаимодействия с УО.
3. Низкая эффективность самих УО, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий.
4. Отсутствие регулирования отношений по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, входящем в комплекс многоквартирных домов, и жилых домов в комплексах индивидуальных жилых домов.
5. Отсутствие системы государственного учета технического состояния многоквартирных домов.

Для развития системы управления МКД по модели СРО потребуется ряд новаций, которые не представлены сегодня в системе управления жилым фондом:

1. установление регионального принципа саморегулирования по принципу «1 субъект РФ – 1 СРО» с целью отказа от конкуренции в данной сфе-

ре некоммерческой деятельности и предотвращения возможных факторов злоупотреблений и негативной мотивации, а также для обеспечения более действенного и прозрачного механизма контроля за участниками рынка на местах;

2. установление для органов региональной государственной власти субъектов РФ правовой возможности участия в формировании органов управления СРО, а также влияния на ключевые решения СРО, связанные с допуском на рынок его участников и прекращением такого допуска.

В результате указанных изменений государство совместно с профессиональными участниками рынка должно получить следующий результаты:

- регламентацию и стандартизацию деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом с учетом региональных особенностей;
- контроль над участниками рынка с оперативным привлечением к ответственности виновных лиц, а также своевременным прекращением их деятельности в случае наличия соответствующих оснований;
- качественное и быстрое разрешение конфликтов между участниками рынка, а также профилактику их возникновения;
- усиление роли региональной власти при контроле за деятельностью лиц, осуществляющих управление жилищным фондом.

Коммуникационная составляющая

Донести информацию о реальном масштабе вызовов и рисках. Главный риск для собственников жилья и РСО – рост неэффективности работы УО в текущей модели. Нивелирование данного риска подразумевает системную коммуникацию по проблемам УО, причинам роста убыточности их деятельности, эффективным практикам работы.

Главный риск для сферы управления МКД – постепенное косвенное огосударствление рисков (прямое бюджетное финансирование, работа через региональных операторов) и замена управляющих на эксплуатирующие ор-

ганизации. Такая политика не только знаменует отказ от решений 2014 года, но и консервирует все проблемы работы УО.

Экспертное сопровождение. Управляющие организации и РСО имеют в своем распоряжении широкий пул популярных у СМИ экспертов. Отчасти это связано с высоким общественным резонансом проблемы неплатежей за ЖКУ. Целесообразно использовать этот резонанс и пул экспертов для продвижения актуальных сценариев изменения системы управления и работы компаний, которым вверена работа с имуществом МКД.

Законодательное сопровождение. Законодательная власть должна получать в полном объеме информацию о проблемах в управлении МКД. Это касается не только надзора и контроля над работой УО, но и тарифного регулирования, а также границ ответственности управляющих и собственников жилья, практик согласования решений с ОСС и др. Несмотря на то, что часть упомянутых вопросов не относится непосредственно к работе УО, их урегулирование на новых принципах может изменить ситуацию с управлением МКД в позитивную сторону.

Диалог с исполнительной властью. Возможный путь защиты интересов отрасли – продвижение на уровне надзора за работой УО предложений по совершенствованию и изменению подходов к регламентам работы управляющих и оценке результатов их работы. Цель таких предложений должна состоять в обеспечении большей гибкости управляющих в работе с МКД и РСО.

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.

Итак, вопрос совершенствования управления МКД включает в себя решение двух не связанных друг с другом задач. Первая – тактическая задача решения проблемы неплатежей со стороны потребителей ЖКУ. Вторая – переход на новую модель функционирования сферы управления и обслуживания МКД.

В рамках борьбы с неплатежами необходимо совершенствовать практики работы УО с РСО. Это подразумевает изменения в части формирования и предъявления требований о погашении задолженности, оценки этой задолженности и правил ее урегулирования. Не теряют актуальности и вопросы профилактики правонарушений со стороны недобросовестных УО (в части нанесения ущерба собственникам жилья и РСО).

Переход на новую модель управления с опорой на СРО – возможность повысить качество управления МКД за счет комплекса новых механизмов и практик. В частности, СРО подразумевают механизмы страхования ответственности своих членов по профилю работы. Саморегулируемые организации могут выступать в роли арбитров в спорах относительно качества работы УО-участников.

Кроме того, именно СРО могут выступать проводниками новых стандартов работы, квалификационных требований для участников и внедрения эффективных практик работы. Например, о необходимости технологического развития сферы управления ЖКУ и МКД говорят и регуляторы, и участники

рынка. В составе СРО это можно реализовать с наименьшим набором административных барьеров и с возможностью быстрой оценки работы тех или иных новаций от профессионального сообщества.

Сохраняет актуальность практика профилактики нарушений, выявляемых Госжилинспекцией и ФАС РФ. При развитии механизма СРО эти институты государства получат прямой и эффективный канал коммуникации с отраслью. Он может оказаться эффективней действующей сегодня системы реагирования на жалобы граждан и решения судов по типовым вопросам управления МКД.

Необходимо отметить, что вне зависимости от выбора будущей модели работы УО с МКД государство должно ускорить работу по учету реального состояния МКД в субъектах РФ и совершенствовать регулирование правил работы с общедомовым имуществом.

Список используемых источников и литературы

1. Ахметьянова, А. И., & Кузнецов, А. И. (2021). Структура потребительских расходов населения республики Башкортостан в сфере услуг. Экономические и гуманитарные исследования регионов, 6, 151-153.
2. Германская, В. П. (2017). Внедрение инновационных технологий оплаты услуг жилищно-коммунального хозяйства города. Современный город: власть, управление, экономика, 1, 123-130.
3. Зиянуров, Л. С. (2021). Основные проблемы взыскания задолженности с населения Российской Федерации в сфере жилищно-коммунального хозяйства и рекомендации по их решению. Академическая публицистика, 3, 255-264.
4. Кислицына, Л. В., Гущина, Е. В., & Позднякова, Д. В. (2021). Управление дебиторской задолженностью управляющих компаний в сфере жилищно-коммунального хозяйства: способы и их результативность. Азимут научных исследований: экономика и управление, Т. 10 № 1 (34), 145-148.
5. Павленков, М. Н., & Кемайкин, Н. К. (2013). Социально-экономические интересы участников производства и потребления услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Теория и практика общественного развития, 8, 306-310.
6. Шамин, А. Е., & Проваленова, Н. В. (2017). Особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг в малых муниципальных образованиях. Вестник НГИЭИ, 2 (69), 90-99.

