

XVII Ежегодный всероссийский форум руководителей предприятий  
жилищного и коммунального хозяйства

# Проект Стратегии развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года

**Дмитрий Гордеев** – заместитель председателя  
Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере  
жилищного и коммунального хозяйства

# Вызовы в жилищной и коммунальной сферах

Проект Стратегии:	На самом деле:
« <b>высокий износ</b> основных фондов жилищного хозяйства, включая рост объемов аварийного жилищного фонда и износ ВДИС...»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <u>Износ до 30% - <b>60,31%</b> жилья</u></li><li>▪ <u>Износ от 31% до 65% - <b>34,62%</b> жилья</u></li><li>▪ Износ от 66% до 70% - <b>3,69%</b> жилья</li><li>▪ Износ более 70% - <b>1,3%</b> жилья</li></ul>
« <b>отсутствие</b> сформированного института ответственных собственников жилья, низкая мотивации к принятию решений по управлению жильем;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Подмена собственников</li><li>▪ Нет норм об ответственности собственников</li><li>▪ ТСЖ, ЖСК - 12% МКД</li></ul>
« <b>недостаточная эффективность</b> УО и РСО, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Предельные индексы стоимости КУ</li><li>▪ Ограничение конкуренции, предвзятость ГЖИ</li><li>▪ Заниженные муниципальные ставки</li><li>▪ Вменение внедоговорной ответственности УО</li></ul>

# Вызовы в жилищной и коммунальной сферах

Проект Стратегии:	На самом деле:
«устаревшие технические нормы и правила регулирования отрасли;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Отсутствие параметров надлежащего состояния элементов ОИ, выявление процедурных нарушений УО вместо выявления отклонений в состоянии ОИ</li></ul>
ограничение предельного платежа за КУ в качестве механизма <b>сплошной</b> социальной поддержки <b>вместо адресной</b> помощи населению	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Переход к полным («экономически-обоснованным») тарифам на коммунальные ресурсы?</li></ul>
	<b>Отсутствуют вызовы:</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ постепенное сокращение их числа ТСЖ и ЖСК</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ трудности созыва и проведения общих собраний собственников помещений в МКД,</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ распространение фиктивных ОС</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ концентрация всех решений собственников у общих собраний собственников</li></ul>

# Основная задача Стратегии

## Проект Стратегии:

«Основной задачей Стратегии в данном направлении является **повышение качества** предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений, а также **повышение мотивации** собственников помещений в многоквартирных домах к обеспечению их безопасной и безаварийной эксплуатации»

## ...не указано:

- обеспечение свободного выбора собственников на общих собраниях УО без искажения их воли
- создания благоприятных условий для проведения онлайн общих собраний с использованием государственной, региональных и иных информационных систем
- расширения общественного контроля за деятельностью органов ГЖН и лицензионного контроля деятельности по управлению МКД

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Недостатки и предложения:
«внедрение <b>единых стандартов</b> деятельности по управлению и обслуживанию МКД;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Есть стандарты управления в Правилах управления (ППРФ № 416), которые можно совершенствовать</li><li>▪ Есть стандарты и правила СРО УО (ФЗ № 315-ФЗ)</li><li>▪ стандарты управления МКД не могут быть едиными</li></ul>
«внедрение <b>новых подходов</b> в сфере ГЖН и лицензионного контроля УО..., <b>централизация</b> управления результатами деятельности органов ГЖН и лицензионного контроля»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ внедрение ...риск-ориентированного подхода</li><li>▪ введение отчетов органов ГЖН и лицензионного контроля перед независимыми объединениями председателей правлений ТСЖ, ЖСК и председателей советов МКД</li></ul>
« <b>развитие</b> способов управления малоэтажным жилищным фондом по аналогии с МКД;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Таких способов – сегодня нет</li><li>▪ Нужно новое регулирование и для «коттеджных поселков», и для имуществом СНТ</li></ul>

## Развитие институтов и моделей управления жильем

- ▶ «...включая возможные формы **государственно-частного партнерства** на основе открытых **конкурсных** процедур по отбору **профессиональных** управляющих организаций,
- ▶ в том числе модели «**регионального оператора** по управлению жильём», **гарантирующего возмещение ущерба** при нарушениях, которые повлекли аварийность МКД»

# Гарантирующая управляющая организация

## ГАРАНТИРУЮЩАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ



КТО?

ВЫБИРАЕТСЯ НА КОНКУРСЕ РЕГИОНОМ ДЛЯ ДОМОВ,  
В КОТОРЫХ НЕ ВЫБРАН СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ

ВАРИАНТЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЛОТОВ В ЗАВИСИМОСТИ  
ОТ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ И ТЕХНОЛОГИЧЕСКОЙ ПОТРЕБНОСТИ:  
МКД ИЗ НЕСКОЛЬКИХ МО, ЛИБО НАБОРОТ – НЕСКОЛЬКО ЗОН  
В СУБЪЕКТЕ ИЛИ ОДНОМ МО

### УСЛОВИЯ:

СРОК ДОГОВОРА 3-5 ЛЕТ  
БЕЗ ВОЗМОЖНОСТИ РАСТОРЖЕНИЯ

ЦЕНА РЕГУЛИРУЕМАЯ  
(С ВОЗМОЖНОСТЬЮ СУБСИДИРОВАТЬ ИЗ БЮДЖЕТА)

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ: ШТАТ,  
КВАЛИФИКАЦИЯ – В ЗАВИСИМОСТИ ОТ ФОНДА, КОТОРЫЙ  
ПЕРЕДАЕТСЯ В УПРАВЛЕНИЕ

КОНТРОЛЬ: ЛИЦЕНЗИОННЫЕ ТРЕБОВАНИЯ +  
СОБЛЮДЕНИЕ УСЛОВИЙ КОНКУРСА/РАСПОРЯЖЕНИЯ



ЗАЧЕМ?

ПОДХВАТЫВАЕТ «БРОШЕННЫЕ» МКД  
(НА АНАЛОГИЧНЫХ КОНКУРСНЫХ УСЛОВИЯХ)

ПО РАСПОРЯЖЕНИЮ СУБЪЕКТА ПРИНИМАЕТ  
В УПРАВЛЕНИЕ МКД, КОТОРЫЕ ИСКЛЮЧЕНЫ  
ИЗ РЕЕСТРА НЕЭФФЕКТИВНЫХ УО, И СОБСТВЕННИКИ  
В ТЕЧЕНИЕ 20 ДНЕЙ НЕ ПРИНЯЛИ РЕШЕНИЕ О ВЫБОРЕ  
ДРУГОЙ УО (ДРУГОГО СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ)

УПРАВЛЯЕТ НОВОСТРОЙКАМИ СРОКОМ  
ДО 1 ГОДА (ДО ПРОВЕДЕНИЯ ОСС)



!!!

НЕ ПОДМЕНЯЕТ ДЕЙСТВУЮЩИЕ ЭФФЕКТИВНЫЕ  
УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ И ОБЪЕДИНЕНИЯ  
СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

## Гарантирующая управляющая организация (позиция Минстроя РФ)

- ▶ **ГУО** – **уточнение** размытой формулировки
- ▶ **ГУО** - инструмент подхвата **брошенных, ветхих и удалённых МКД**
- ▶ **ГУО** –выбор **или** назначение **регионом на конкурсах**, а полномочия ОМС по проведению конкурсов и назначению временных УО будут **прекращены**
- ▶ **ГУО** – формирование **лотов** из МКД в **нескольких МО** или **несколько зон** для 1 **ГУО** в регионе или в МО
- ▶ **ГУО** - **не подменяют** уже действующие эффективные УО, ТСЖ ◀▶ «принимает МКД от неэффективных УО, исключенных из реестра»

## Гарантирующая управляющая организация (позиция Минстроя РФ)

- ▶ ДУ **ГУО на 3-5 лет** без возможности расторжения
- ▶ ДУ **ГУО** в новостройках "на год до общего собрания собственников"
- ▶ Ставки платы – **регулируемые** с возможностью субсидирования из регионального бюджета
- ▶ Лицензионные требования, требования конкурса **или** распоряжения (...дополнительные требования к штату, квалификации...)

## Гарантирующая управляющая организация (оценка предложения)

- ▶ **(+)** ГУО – убрали заход на лишение собственников выбора порядка управления МКД
- ▶ **(?)** Непонятны причины замены ОМС (УО на открытых конкурсах и временные УО) по действующим нормам ЖК РФ на региональный уровень («ОМС не могут решить вопрос брошенных МКД»)
- ▶ **(-)** отдали **ГУО** новостройки (риск содержания "деревяшек« за счет дольщиков
- ▶ **(-)** не разрешили расторгать ДУ с ГУО (и в новостройках тоже)
- ▶ **(-)** субсидирование **ГУО** из бюджета - возврат к прямому бюджетному финансированию ГУО, к безадресным субсидиям
- ▶ **(-)** вероятность того, что **ГУО** будут в собственности (зависимы от) заинтересованных региональных чиновников

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Недостатки и предложения:
<p><b>«совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильём и содержания общего имущества;»</b></p>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>ЧЕТКО:</b> установление требований к порядку оплаты плановых и внеплановых</li><li>▪ установление требований для случаев прекращения или досрочного расторжения ДУ:<ul style="list-style-type: none"><li>▪ к порядку возврата УО собственникам оплаченных, но не выполненных плановых и внеплановых услуг и работ</li><li>▪ к порядку возврата собственниками УО выполненных, но не оплаченных услуг и работ</li></ul></li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ использование муниципальных ставок только при указании на это в ДУ, в том числе по результатам проведения открытого конкурса</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ при переходе права собственности на помещение в МКД унифицировать переход к новому собственнику обязательств предыдущего собственника по внесению взносов на КР и платы за содержание жилого помещения</li></ul>

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Недостатки и предложения:
« <b>формирование правовой среды,</b> включающей мотивацию активности и ответственности собственников помещений;»	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ <b>ЧЕТКО:</b> прекращение практики возложения на УО, ТСЖ, ЖСК обязанности выполнять не заказанные и не оплаченные услуги и работы</li><li>▪ к 2030 г. законодательно признать объединения собственников помещений во всех МКД, как организаций ассоциаций/ товариществ собственников жилья, не основанных на членстве</li></ul>
	<b>Дополнить:</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ устранить дублирование функций ГЖН и муниципального жилищного контроля (устранить возможность двойных проверок)</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ УО обязана приступить к исполнению ДУ с даты, указанной в заключенном (подписанном) ДУ, а в случае, если такая дата в договоре не установлена, не позднее указанного в ЖК РФ срока</li></ul>

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Дополнить:
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ установить минимальный перечень положений ежегодных отчетов УО о выполнении своих обязательств по ДУ и процедур таких отчетов</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ упростить процедуры созыва, проведения и оформления решений общих собраний</li><li>■ установить процедуры сбора и передачи инициаторам ОС контактов собственников помещений в многоквартирном доме</li><li>■ включить контактную информацию о собственниках с их согласия в реестр собственников</li><li>■ расширить способы оповещения об общих собраниях</li><li>■ установить право УО созывать ОС только по вопросам, связанным с изменением/расторжением ДУ</li><li>■ увеличить период участия в ОС участников долевого строительства</li></ul>

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Дополнить:
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ снизить порог голосов для принятия решений по части вопросов, требующих квалифицированного большинства голосов с 2/3 до 1/2</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ установить возможности избрания на ОС постоянно действующей счетной комиссии</li><li>■ подлинники протоколов ОС и решений собственников хранить у советов многоквартирном доме</li><li>■ передавать в ГЖИ электронные образы протоколов и решений для бессрочного хранения</li><li>■ освободить инициаторов ОС от обязанности размещать в ГИС ЖКХ электронные образы протоколов собраний и решений собственников</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>■ установить возможность принятия собственниками помещений в подъезде МКД решений на своем общем собрании</li></ul>

# Мероприятия Стратегии

Проект Стратегии:	Дополнить:
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ предоставить ОС возможности передачи части полномочий ОС совету МКД</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ установить возможность принятия на конференции собственников решений, равнозначных решениям на ОС</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ установить одинаковых требований ко всем информационным системам, в которых можно проводить онлайн ОС, включая равные возможности доступа «иных информационных систем» к аутентификации собственников и их представителей на портале ЕПГУ</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ принять комплекс мер противодействия практике фиктивных ОС, подделкам протоколов и решений собственников</li></ul>

## В результате реализации Стратегии к 2030 году будут [в жилищной сфере]:

Проект Стратегии:	Альтернативные параметры:
управляться профессиональными управляющими организациями 60% МКД	<ul style="list-style-type: none"><li>будут созданы условия для замены лицензирования деятельности по управлению МКД на обязательное саморегулирование такой деятельности</li></ul>
100% управляющих организаций соответствовать единым стандартам;	<ul style="list-style-type: none"><li>будут отсутствовать подделки протоколов ОС и решений собственников, будут искоренены случаи «рейдерских» захватов МКД и факты смены УО помимо воли собственников</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>количество ТСЖ ежегодно будет расти на 2 процента;</li></ul>
80% общих собраний собственников помещений в МКД будут проводиться посредством электронного голосования	<ul style="list-style-type: none"><li>ОС можно будет легко созывать и проводить, как очно, так путем голосования письменными решениями, так и путем онлайн голосования</li></ul>
	<ul style="list-style-type: none"><li>будут созданы равные условия для проведения онлайн ОС в ГИС, РИС и иных информационных системах</li></ul>

## В результате реализации Стратегии к 2030 году будут [в коммунальной сфере]:

Проект Стратегии:	Замечания и предложения:
снижен уровень потерь тепловой энергии с 12,3% до 6,7%, потерь воды до 13,4%;	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ непонятно, каким образом будет достигаться? Реализуемо только при осуществлении ускоренной (6–8% в год) программы модернизации систем тепло- и водоснабжения</li> </ul>
темпы замены сетевой инфраструктуры в теплоснабжении и водоснабжении увеличены до уровня не менее 3% ежегодно	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ минимальный темп их обновления должен составить 5% в течение ближайших 10 лет при госсубсидировании ставки по кредитам и софинансировании проектов</li> </ul>
уровень оснащённости МКД ОДПУ увеличен до 95%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ в отношении подогрева горячей воды (а это почти 30% от всего объема тепловой энергии) расчеты до сих пор ведутся по нормативам</li> </ul>
обеспечено качественной питьевой водой до 99% населения РФ	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ по данным Роспотребнадзора на сегодня обеспечено 86,5% населения, что вызывает сомнения</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ совсем нет целевых мероприятий повышения энергоэффективности нового строительства и старых МКД</li> </ul>
обеспечено повышение адресности, оказываемой гражданам социальной поддержки	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ максимальная доли расходов семьи на оплату ЖКУ может быть не выше 15%(сейчас это 22%) только при федеральной помощи</li> </ul>

## Выводы по проекту Стратегии:

- ▶ Раздел проекта Стратегии, посвященный ЖКХ требует **расширения и детализации**
- ▶ Проект Стратегии **не охватывает всех существующих проблем** в сфере ЖКХ и не предлагает их комплексного решения, **не дает понимания** проектируемой картины «ЖКХ-2030»
- ▶ Проект Стратегии **основывается на администрировании** в сфере ЖКХ
- ▶ Много **размытых** формулировок
- ▶ Проект Стратегии **нуждается в публичном обсуждении и доработке** с участием практиков и экспертов



## Контактная информация:

[\*\*https://www.facebook.com/dgordeyev1\*\*](https://www.facebook.com/dgordeyev1)