



СОЮЗ ЖКО

**союз жилищно–коммунальных
организаций Алтайского края**

Ассоциация Саморегулируемая организация «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края»
(АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»)

ИНН/КПП 2224139404/222101001 ОКПО 65378749 ОГРН 1102202000735

656031, г.Барнаул, ул.Молодежная, 68а, каб.100, тел. 8-905-980-21-48, e-mail: info@gkh-altai.ru, <http://www.gkh-altai.ru>

ОТЧЕТ

о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2025 году

1.Основная проблематика жилищной сферы как итог работы федеральных экспертных площадок в 2024-2025 гг. и направления реформирования правового регулирования рынка управления МКД

В течение последних двух лет на полях экспертных площадок федерального уровня развернулась дискуссия по вопросам развития рынка управления МКД. Можно констатировать, что произошел определенный разворот федерального центра на решение острых вопросов функционирования отрасли (см. Отчет о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году).

В сфере управления МКД в 2024–2025 гг. вопросы трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом стали основным предметом внимания и обсуждения профессиональным и экспертным сообществом, профильными законодательными и исполнительными органами власти на федеральном уровне. Дискуссия развернулась относительно трех сценариев развития рынка управления жилищным фондом:

1)«**Консервативный**» – сохранение системы лицензирования с точечным изменением регулирования в части перераспределения полномочий между органами власти и ужесточения лицензионных требований.

2)«**Прогрессивный**» – переход на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, сопряженный с передачей большинства полномочий в сфере контроля и надзора в СРО, одновременно установив государственный контроль и надзор за СРО, в том числе посредством вхождения представителей органов власти в органы управления СРО.

3) «**Альтернативный**» – переход к институту региональных операторов управления жилищным фондом. Данный сценарий предполагает передачу рынка управления жилищным фондом государству, упразднение института управляющих организаций и введение института эксплуатирующих организаций, которые будут проходить процедуру аккредитации у регионального оператора.

12 марта 2025 года прошли парламентские слушания по теме «Вопросы повышения эффективности управления многоквартирными домами: основные подходы и предложения», организованные Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера, которые, по сути, подвели итог двухлетней дискуссии и определили основную проблематику жилищной сферы 2025 года (см. подробно по ссылке <https://sovetskgh.ru/news/293/>). Рекомендуем ознакомиться со стенограммой

парламентских слушаний от 12.03.25 (см. Стенограмму парламентских слушаний от 12.03.25, Приложение 1), а также с рекомендациями для федеральных и региональных органов государственной власти (см. по ссылке <http://council.gov.ru/activity/activities/parliamentary/164918/>).

При обсуждении трех сценариев совершенствования сферы управления жилищным фондом и рассмотрении саморегулирования в качестве альтернативы лицензированию законодатели и приглашенные эксперты в жилищной сфере пришли к выводу, что сфера управления жилищным фондом в настоящее время к такому варианту трансформации системы (переходу к обязательному саморегулированию) не готова.

Следует отметить, что после многочисленных дискуссий в 2024 гг., в экспертном сообществе сформировалась аналогичная точка зрения.

Основная проблематика экспертных площадок 2024 года рассмотрена в отчете о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году.

Рекомендуем ознакомиться с результатами наиболее интересных обсуждений проблематики жилищной сферы в 2025 году по ссылкам:

1. <https://neo-q.ru/analitika/v-sovete-federatsii-sostoyalis-parlamentskie-slushaniya-po-voprosam-povysheniya-effektivnosti-upravlyaniya-mnogokvartirnymi-domami-osnovnye-podkhody-i-predlozheniya/> – обзор парламентских слушаний на тему «Вопросы повышения эффективности управления многоквартирными домами: основные подходы и предложения», 12.03.2025 г.

2. <https://neo-q.ru/analitika/ekspertnyy-sovet-po-zhkh-v-gosdume-obsudil-voprosy-sovershenstvovaniya-pravovogo-regulirovaniya-sfe/> – обзор результатов заседания Экспертного совета по жилищно-коммунальному хозяйству при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, 22.07.2025 г.

3. <https://neo-q.ru/analitika/na-zasedanii-ekspertnogo-soveta-po-zhkh-pri-komitete-gosdumy-po-stroitelstvu-i-zhkh-byi-podnyat-rya/> – обзор результатов заседания Экспертного совета по жилищно-коммунальному хозяйству при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, 15.10.2025 г.

4. <https://sovetgkh.ru/news/v-obschestvennoy-palate-ru-obsudili-puti-razvitiya-samoregulirovaniya-v-sfere-zhkh/> – обзор результатов работы круглого стола на тему «Роль общественных объединений в развитии саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами», состоявшегося в Общественной палате Российской Федерации 28.10.2025 г.

5. <https://sovetgkh.ru/news/24-dekabrya-2025-goda-sostoyalos-zasedanie-obschestvennogo-soveta-pri-ministerstve-stroitelstva-i-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva-rossiyskoy-federatsii-pod-predsedatelstvom-sergeya-stepashina/> – обзор результатов заседания Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, 24.12.2025 г.

Однако и действующая система лицензирования деятельности по управлению МКД не привела к ожидаемым результатам в сфере управления МКД. Лицензирование как инструмент не позволяет решить многие проблемы регулирования рынка управления МКД.

В связи с этим в экспертном сообществе пришли к выводу, что сформулированные три сценария развития рынка управления жилищным фондом следует дополнить четвертым смешанным (переходным) сценарием, в рамках которого предлагается сохранение действующей системы лицензирования с одновременным развитием системы

саморегулируемых организаций в сфере управления МКД, основанных на добровольном членстве.

На основе данного выбора Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» (далее – Совет ЖКХ) разработала в первой половине 2025 года Концепцию 4-го смешенного сценария развития рынка управления МКД, с учетом позиций Совета Федерации, Государственной Думы, Минстроя России (см. документы Приложения 1).

Примечание. Совет ЖКХ является, по сути, рабочим инструментом Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы по строительству и ЖКХ, формирует предложения для внесения изменений в законодательство в сфере ЖКХ. АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» является членом Совета ЖКХ с декабря 2024 года. В течение 2025 года АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» принимала участие по ВКС практически во всех мероприятиях Совета ЖКХ.

Первая версия Концепции 4-го смешенного сценария появилась летом и дорабатывалась до конца 2025 года.

Концепция 4-го сценария описывает поэтапную передачу части контрольно-надзорных полномочий от государственных органов жилищного надзора добровольным саморегулируемым организациям в соответствии со статьей 55 «Членство в саморегулируемой организации» Федерального закон от 31.07.2020 № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ». Концепция 4-го сценария разработана с участием Департамента развития ЖКХ Минстроя России.

Примечание. Федеральный закон "О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации" от 31.07.2020 № 248-ФЗ, ст. 55 см. по ссылке <https://www.zakonrf.info/doc-36312870/r4-gl11-st55/>.

На расширенном совещании Совета ЖКХ 20.11.2025 г. рассмотрены вопросы реализации концепции 4-го сценария в 2026 году (см. по ссылке <https://sovetgkh.ru/news/20-noyabrya-2025-goda-sostoyalas-rabochaya-videokonferentsiya-chlenov-assotsiatsii-sovet-zhkh-posvyaschennaya-klyuchevym-voprosam-razvitiya-sfery-upravleniya-mkd/>). Сформулирован план действий на ближайшие два года по вопросу развития системы добровольного саморегулирования в сфере управления МКД:

- Активное развитие и укрепление института добровольных СРО в регионах.
- Выстраивание СРО эффективного взаимодействия с ГЖИ и органами власти.
- Разработка в 2026 году поправок в ЖК РФ, которые закрепят роль СРО в регулировании отрасли.

Принято решение подготовить замечания и предложения к тексту Концепции 4-го сценария в срок до 15.01.2026 г., Совету ЖКХ проанализировать полученную информацию и подготовить доработанную редакцию Концепции 4-го сценария в срок до 31.01.2026 г., провести обсуждение с участниками расширенного совещания доработанную редакцию Концепции 4-го сценария в срок до 28.02.2026 г.

АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» приняла участие в онлайн-формате в расширенном совещании Совета ЖКХ 20.11.2025 г. и на основе анализа Концепции 4-го сценария направила свои предложения по перераспределению полномочий в сфере управления МКД от государственных органов жилищного надзора добровольным саморегулируемым организациям в сфере ЖКХ (см. документы Приложения 1).

В 2025 году произошли важные изменения в решении вопросов координации деятельности саморегулируемых организаций в жилищной сфере РФ.

Вопрос о создании Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере как координирующего органа рассмотрен в Концепции создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами,

подготовленной в мае 2023 рабочей группой при Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ГД РФ (см. документы Приложения 1 и отчет о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2023 году). В 2023 году экспертным сообществом, по сути, перезапущен процесс обсуждения перехода на обязательное саморегулирование в жилищной сфере, инициированный в 2014 году, но перехода на особых условиях. Напомним, что «разобраться» с особыми условиями перехода рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию поручено Минстрою России и Комитету по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ГД РФ по результатам заседания комиссии Государственного Совета РФ по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда», которое состоялось 6 декабря 2023 года. В результате исполнения данного поручения и были разработаны три сценария развития рынка управления жилищным фондом.

В связи с этим отметим, что вопрос о создании Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России как координирующего органа рассматривался в связке с реализацией «прогрессивного» сценария перехода рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию.

«Смешанный» четвертый сценарий, по сути, является переходным к «прогрессивному» сценарию, связанному с введением обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, и сопряженного с передачей большинства полномочий в сфере контроля и надзора в саморегулируемые организации.

Конечную цель создания института обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, никто не отменял.

В связи с этим в экспертном сообществе возник вопрос о целесообразности создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России уже на этапе реализации «смешанного» четвертого сценария развития рынка управления МКД как координирующего органа сообщества саморегулируемых организаций в жилищной сфере РФ.

Аналогичные институты давно созданы в сфере строительства (НОСТРОЙ и НОПРИЗ) и хорошо себя зарекомендовали.

Примечание. НОСТРОЙ (Национальное объединение строителей) объединяет строительные компании и организации. НОПРИЗ (Национальное объединение проектировщиков и изыскателей) объединяет организации и специалистов по проектированию и инженерным изысканиям. НОСТРОЙ разрабатывает и следит за соблюдением стандартов в сфере строительства (см. по ссылке <https://сро-ассистент.рф/>). НОПРИЗ создает и следит за соблюдением стандартов в проектировании и изысканиях (см. по ссылке <https://srocsp.online/>). Членами НОСТРОЙ являются строительные компании. Членами НОПРИЗ являются проектные и изыскательские компании, а также отдельные специалисты.

НОСТРОЙ и НОПРИЗ играют важные роли в строительной отрасли, каждая в своей сфере. Понимание их функций и задач помогает лучше ориентироваться и выбирать правильных партнеров для строительных проектов.

Важным шагом на пути создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России в условиях реализации «смешанного» четвертого сценария развития рынка управления МКД стала Стратегическая сессия по вопросам деятельности общественных объединений в сфере управления жилой недвижимостью, которая прошла 05.12.24 г. в Общественной палате РФ при Комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и дорогам и Комиссии по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре (см. по ссылке <https://www.nopriz.ru/news/?ID=37326>).

На Стратегической сессии было предложено пересмотреть роль саморегулируемых организаций в существующих реалиях развития регулирования отрасли ЖКХ и реализовать

возможности института необязательного саморегулирования в рамках положений Федерального закона № 248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020 г.

Для решения поставленной задачи по инициативе Ассоциации Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» была создана рабочая группа общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления МКД (далее – Рабочая группа), которая и приступила к реализации проекта создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России как рабочего пространства для профессионалов в области ЖКХ. К декабрю 2025 года в Рабочую группу вошли более 50 заинтересованных некоммерческих организаций – партнерств и ассоциаций в жилищной сфере РФ. **АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» принимала участие по ВКС практически во всех мероприятиях Рабочей группы в течение 2025 года.**

В декабре 2024 года в мессенджере «Telegram» была создана группа как основная коммуникационная площадка общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления МКД, которая позволила организовать обмен информацией по актуальным вопросам управления МКД и приступить к подготовке концептуальных документов по вопросам развития института саморегулирования в сфере управления МКД (см. документы СРО в Приложении 2), в том числе по вопросам перераспределения полномочий в сфере управления МКД от государственных органов жилищного надзора добровольным саморегулируемым организациям в сфере ЖКХ в соответствии со статьей 55 «Членство в саморегулируемой организации» Федерального закона от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ». Среди подготовленных документов особо следует выделить реестр «Проблемы услуги управления, содержания и ремонта МКД России» с выделением первоочередных проблем отрасли, разбитых на категории с последующим изложением способа их решений по каждому пункту отдельно (см. файл «Письмо в Минстрой_РФ от Рабочей группы СРО 31.07.25» в Приложении 2). Реестр направлен Министру строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Файзуллину И.Э.

В декабре 2025 года на очередном ВКС Рабочей группе было предложено обсудить оргструктуру Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России. Предложено следующее название Национального объединения: **Национальная Ассоциация Саморегулируемых Организаций Управляющих Недвижимостью (НАСОУН)**. Предложено сформировать следующие специализированные комитеты НАСОУН:

1. Комитет по правовому регулированию и стандартизации управления.
2. Комитет по тарифному регулированию, ценообразованию и экономике управления МКД.
3. Комитет по техническому регулированию, эксплуатации и безопасности зданий.
4. Комитет по профессиональному образованию, квалификации и кадровому развитию.
5. Комитет по инновациям, цифровизации и ИТ-инфраструктуре ЖКХ.
6. Комитет по взаимодействию с собственниками жилья, ТСЖ, ЖСК и общественными объединениями.
7. Комитет по этике, профессиональной ответственности и дисциплинарной практике.
8. Комитет по развитию саморегулирования и региональному взаимодействию.
9. Комитет по стратегическому развитию, инвестициям и сотрудничеству.
10. Комитет по взаимодействию с органами государственной власти и законопроектной деятельности.
11. Комитет по общественным коммуникациям и PR-деятельности.

В Приложении 2 приводятся документы с проектами функционала по каждому специализированному комитету. **Просьба к членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» внимательно ознакомиться с данными документами.**

Предлагаемый перечень специализированных комитетов НАСОУН сформирован по аналогии с организацией работы НОСТРОЙ и НОПРИЗ. Членам Рабочей группы, в том числе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края», предлагается подготовить замечания, предложения к данному перечню и принять участие в формировании комитетов.

Для организации эффективной работы создана специальная электронная площадка НАСОУН (CRM-система НАСОУН) – <https://nasoun.ru/>, позволяющая аккумулировать и обсуждать предложения по реализации коллективного проекта создания и функционирования НАСОУН. АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» получила доступ к CRM-системе НАСОУН как участник Рабочей группы, получила возможность размещать в CRM-системе НАСОУН свои предложения не только по вопросам реализации коллективного проекта создания и функционирования НАСОУН, но и по всей проблематике жилищной сферы. **Предлагаем членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» принять участие в данной работе.**

В первом квартале 2026 г. предлагается провести форум (съезд) членов Рабочей группы для решения организационных вопросов по созданию НАСОУН.

Членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» предстоит определиться со статусом участия в деятельности НАСОУН: на правах члена Ассоциации или ассоциативного члена Ассоциации (см. документы Приложения 2).

Примечание. Ассоциированное членство – это форма участия в Ассоциации без полного набора прав и обязанностей. Ассоциированный член не участвует в управлении, не имеет права голоса, но может получать информационные и образовательные ресурсы, участвовать в мероприятиях, вносить вклад в деятельность Ассоциации и развиваться внутри профессионального сообщества.

В части анализа проблематики жилищной сферы и подготовки перечней отраслевых проблем экспертное сообщество серьезно преуспело за последние два года (см. ссылки на мероприятия по обсуждению проблематики жилищной сферы в 2025 году, приведенные в начале настоящего отчета).

Основная системная проблема в сфере управления МКД – отсутствие баланса интересов среди основных участников управления МКД: государство, собственники помещений МКД и управляющие организации:

1. Государство устанавливает требования к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, осуществляет надзор за исполнением своих требований и заинтересовано в надлежащем исполнении таких требований.

2. Управляющая организация как исполнитель жилищных услуг обязана выполнять требования государства к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД и при этом руководствоваться решениями основного органа управления МКД – общего собрания собственников помещений, заинтересована в адекватном финансировании своих услуг.

3. Собственники помещений обязаны принимать управленческие решения, отнесенные к исключительной компетенции основного органа управления МКД – общего собрания собственников помещений МКД, что на практике должным образом не происходит.

К сожалению, собственники помещений МКД, в подавляющем большинстве, плохо относятся к своим обязанностям по участию в принятии управленческих решений, в частности, по вопросам установления перечня работ и услуг по содержанию МКД, проведения текущего ремонта, установления платы соразмерной стоимости работ и услуг и др. Отсутствие должной правовой, административной, финансовой ответственности собственников

помещений МКД за невыполнение своих обязанностей, ставит под вопрос надлежащее исполнение требований государства к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД.

Это фундаментальное противоречие обусловлено исходными предположениями при разработке ЖК РФ в 2005 году, когда собственника помещений МКД рассматривали, в своем большинстве, как ответственного, заинтересованного и мотивированного участника системы управления МКД. Как показала практика, данное предположение себя не оправдало. Поэтому одна из важнейших задач законодателя в 2026 году – подготовка изменений в ЖК РФ, которые бы позволили «мотивировать» собственника помещений МКД исполнять надлежащим образом свои обязанности. И такое понимание со стороны законодателя есть (см., например, по ссылке <https://sovetskoye.ru/news/24-dekabrya-2025-goda-sostoyalos-zasedanie-obschestvennogo-soveta-pri-ministerstve-stroitelstva-i-zhilishchno-kommunalnogo-hozyaystva-rossiyskoy-federatsii-pod-predsedatelstvom-sergeya-stepashina/> – обзор результатов заседания Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, которое состоялось 24.12.2025 г.).

Управляющие организации несут большую регуляторную и контрольную нагрузку, но при этом не имеют гарантий финансирования.

За 20 лет существования ЖК РФ на федеральном уровне так и не решена проблема создания справедливой модели ценообразования в сфере управления МКД, что прямым образом касается вопроса экономической состоятельности деятельности УО. Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения, утвержденные Приказом Минстроя России от 06.04.2018 № 213/пр., не содержат конкретики и носят рекомендательный характер. Для участников жилищных отношений отсутствие единого подхода к установлению размера экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения на практике приводит к гарантированному конфликту интересов. Это одна из основных причин недофинансирования отрасли.

На заседании Общественного совета при Минстрое России 24.12.2025 г. Разворотнева С.В., заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, отметила, что главная задача на 2026 год – принятие экономически обоснованной методики расчёта размера платы за содержание жилья на федеральном уровне. Предложено посвятить отдельное заседание Общественного совета при Минстрое России обсуждению двух разработанных методик: от ППК «Фонд развития территорий» и Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП).

На самом деле методика расчёта размера платы за содержание жилья от ППК «Фонд развития территорий» появилась только в мае 2025 года (в виде проекта) и впервые обсуждалась 22.07.2025 на заседании Экспертного совета по жилищно-коммунальному хозяйству при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (см. по ссылке <https://sovetskoye.ru/news/334/>). В основу методики положен ресурсно-индексный метод расчета размера платы за ЖУ (см., документы Приложения 3). На основе данной методики предполагается разработать ИТ-сервис для расчета размера платы за ЖУ. ИТ-сервис планируется разместить на портале Федеральной государственной информационной система ценообразования в строительстве (ФГИС ЦС, см. по ссылке <https://fgiscs.minstroyrf.ru/>).

Примечание. Рекомендуем ознакомиться с замечаниями экспертов на проект Приказа Минстроя России «Об утверждении методических указаний по определению платы за содержание жилых помещений в МКД» по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/assotsiatsii-novoe-kachestvo-i-sovet-zhkh-obratilis-v-vedomstva-s-zamechaniyami-na-proekt-prikaza-m/>.

В отличие от проекта методики ППК «Фонд развития территорий» НИЦ МЭиП предлагает на рынке управления МКД многократно апробированную методику на основе ресурсно-индексного метода и программный продукт «МКД-расчет» для расчета размера платы за ЖУ, которым давно пользуются УО, ОМС в РФ, а сама методика по факту является негласным федеральным стандартом расчета размера платы за ЖУ.

Примечание. Справка по истории вопроса «Создание методических рекомендаций для расчёта размера платы за содержание жилья».

1. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬНОЙ, АРХИТЕКТУРНОЙ И ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ. Приказ от 25 мая 1999 года N 130а «О Федеральном центре по ценовой и тарифной политике в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации»:

«...2. Возложить функции Федерального центра ценовой и тарифной политики в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации на государственное унитарное предприятие "Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ...».

Центр нормирования и информационных систем в ЖКХ (ЦНИС) – прежнее название Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП).

2. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО - КОММУНАЛЬНОМУ КОМПЛЕКСУ. Приказ от 28 декабря 2000 г. N 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда».

«...Утвердить Методические рекомендации по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда, разработанные Государственным унитарным предприятием "Центр нормирования и информационных систем в жилищно - коммунальном хозяйстве" (ЦНИС), выполняющим функции Федерального центра по ценовой и тарифной политике в жилищно - коммунальном хозяйстве Российской Федерации, одобренные Научно - техническим советом Госстроя России (протокол N 01-НС-31/4 от 27.10.2000) и представленные Управлением реформирования ЖКХ...»

3. НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР МУНИЦИПАЛЬНОЙ ЭКОНОМИКИ И ПРАВА. Разработаны НИЦ МЭиП и не утверждены Минрегионом России актуальные методические рекомендации по определению платы за содержание и ремонт жилого помещения в связи с переходом к рыночным отношениям в жилищной сфере (2005 г.).

5. МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. Приказ от 6 апреля 2018 г. № 213/пр «Об утверждении методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера платы».

6. Май 2025 г. Проект Приказа утверждения методических указаний по определению платы за ЖУ Минстроя РФ взамен приказа от 6 апреля 2018 г. № 213/пр., разработанных ППК «Фонд развития территорий».

Актуальность вопроса об установлении размера экономически обоснованной платы за жилищные услуги обоснована АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» на круглом столе 31 октября 2019 года (шесть лет назад) на тему «О региональном стандарте платы за жилое помещение в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Минстроя РФ».

В основу определения размера экономически обоснованной платы за жилищные услуги положены рекомендации НИЦ МЭиП.

Примечание. Подробную информацию по решению вопроса об установлении размера экономически обоснованной платы за жилищные услуги в Алтайском крае на основе методики НИЦ МЭиП смотрите в отчетах о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» за предыдущие годы.

В 2019 году Ассоциацией сформулирована задача об установлении размера экономически обоснованной платы за жилищные услуги в Алтайском крае в следующей редакции:

СОЗДАНИЕ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТА ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ КАК ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОЙ (РЕНТАБЕЛЬНОЙ) МОДЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ.

В связи с вышесказанным предлагаем членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» активнее использовать методику НИЦ МЭиП и программный продукт «МКД-расчет» для

расчета размера платы за ЖУ. Основное конкурентное преимущество методики НИЦ МЭиП – это разработанные нормативы на трудовые, материальные и финансовые ресурсы, которые постоянно актуализируются и лежат в основе использования ресурсно-индексного метода для расчета размера платы за ЖУ. Как справиться с этой задачей ППК «Фонд развития территорий» – трудно сказать!

Следует отметить, что ресурсно-индексный метод позволяет корректно провести расчеты размера платы за содержание ЖУ на основе разработанных нормативов. Плата за услуги управления в данном методе определяется как накладные расходы, что иногда вызывает вопросы. Для оценки размера платы за управление целесообразно использовать методы финансового моделирования с использованием, например, программного продукта Project Expert, который позволяет оценить точку безубыточности экономики управляющей организации и увязать размер платы за управление с объемами обслуживаемого жилого фонда. Предлагаем данную технологию обсудить на вебинаре АСРО «Союз ЖКО Алтайского края».

В связи с вышесказанным в октябре 2025 года АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» подготовила проекты стандартов предпринимательской деятельности Ассоциации об установлении единого порядка для членов Ассоциации при подготовке и утверждении экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги в многоквартирных домах (см. Приложение 3):

1. Порядок расчета экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги на основе ресурсно-индексного метода.

2. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

3. Порядок утверждения экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги в многоквартирных домах.

Предлагаем членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в текущем году доработать и утвердить данные стандарты и использовать их в практической работе.

Учитывая, что собственники помещений МКД, в подавляющем большинстве, плохо относятся к своим обязанностям по участию в принятии управленческих решений, в том числе к вопросу установления экономически обоснованного размера платы за содержание МКД на основе предложений управляющей организации, применение части 4 статьи 158 ЖК РФ превращается в востребованный правовой инструмент. Однако применение части 4 статьи 158 ЖК РФ возможно в случае, если ОМС утвердили размеры платы за содержание жилых помещений в многоквартирных домах своими постановлениями. В этом случае можно обратиться в ОМС, в соответствии с частью 4 статьи 158 ЖК РФ, с предложением утвердить размер платы за ЖУ для собственников помещений МКД, которые отказались на общем собрании утвердить предложенный управляющей организацией размер платы за ЖУ. Однако имеются особенности применения частью 4 статьи 158 ЖК РФ. Рекомендуем ознакомиться со статьей Чучмана И.М. «Размер платы за содержание жилого помещения, устанавливаемый органом местного самоуправления в порядке части 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации: вопросы теории и практики» по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/munitsipalnyy-razmer-platy-za-soderzhanie-zhilya-kogda-on-primenyaetsya-i-kakie-spory-vyzyvaet-na-pr/>.

Обсуждаемая проблема касается всех муниципалитетов Алтайского края, жилой фонд которых включает МКД

В связи с этим напомним, что в настоящее время только Администрация города Бийска утвердила размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме

(Постановление Администрации города Бийска от 06.02.2025 №209) на основе методики НИЦ МЭиП и использования программы «МКД-расчет».

На основании запроса Прокуратуры Алтайского края Администрация города Барнаула в октябре 2025 года пришла к выводу, что надо принимать аналогичное постановление об утверждении размеров платы за содержание жилых помещений в многоквартирных домах на территории города Барнаула (см. по ссылке <https://barnaul.org/news/v-administratsii-barnaula-obsudili-ustanovlenie-platy-za-soderzhanie-zhilykh-pomeshcheniy.html>). Комитетом жилищно-коммунального хозяйства сформирован пакет документов по вопросу установления размеров платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Барнаула, проведены предварительные расчеты размера платы по видам благоустройства.

Отметим, что это понимание произошло фактически через пять лет после выхода постановления Администрации города Барнаул №720 от 18.05.2021 "Об утверждении Положения о расчете размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Барнаула и определении предельного индекса изменения размера такой платы". Положение о расчете размера платы разработано на основе методики НИЦ МЭиП.

Обращаем внимание членов АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» на важный момент: управляющие организации могут не согласиться с установленными ОМС размерами платы за ЖУ. В этом случае можно обратиться в суд и доказать, что предложения подготовленные управляющими организациями собственникам помещений МКД по результатам расчета размера платы за содержание МКД на основе методики НИЦ МЭиП и использования программы «МКД-расчет» являются экономически обоснованными.

Обращаем внимание на другой аспект проблемы установления размера экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения. Он связан с необходимостью договариваться с собственниками помещений МКД по вопросу установления размера платы за ЖУ, поскольку речь идет, по сути, о гражданско-правовых отношениях. Важная роль в этом случае отводится жилищному просвещению, техникам медиации, которые, кстати, активно обсуждались на экспертных площадках в 2024–2025 гг. в рамках общей тематики по трансформации регулирования рынка управления МКД.

Примечание. Как побудить жильцов многоквартирных домов участвовать в собраниях, и какие предложения готовят депутаты? – см. по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/sergey-pakhomov-snizhenie-kvoruma-dlya-sobraniy-zhiltsov-neeffectivno-nuzhny-novye-metody-vovlecheni/>.

В связи с этим отметим, что в последние два года вопросы жилищного просвещения обсуждались на экспертной площадке, организованной Комиссией Общественная палата РФ по ЖКХ, строительству и дорогам при Общественной палате РФ. Последнее мероприятие состоялось 23.01.26 г. на тему «Роль общественных объединений при осуществлении общественного контроля в сфере управления многоквартирными домами». Предлагается объединить усилия региональных Общественных палат и Саморегулируемых организаций в жилищной сфере для решения вопросов жилищного просвещения. В текущем году АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» планирует приступить к данной работе.

Ассоциация принимала участие в онлайн-формате во всех совещаниях организованных Комиссией Общественная палата РФ по ЖКХ, строительству и дорогам по данной тематике.

Однако кардинально ситуацию можно переломить только внесением изменений в ЖК РФ, которые могли бы повысить ответственность собственника помещений МКД в части исполнения надлежащим образом своих обязанностей. Законодатель планирует это сделать в 2026 году (см. ссылки на мероприятия по обсуждению проблематики жилищной сферы в 2025 году, приведенные в начале настоящего отчета).

В текущем году эта задача стала особенно актуальной в связи с изменениями налогового и трудового законодательства и сложившейся экономической ситуацией в сфере управления многоквартирными домами, связанной с хроническим недофинансированием отрасли.

В результате совокупного воздействия решений Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу применения налога на добавленную стоимость, изменений в налоговом и трудовом законодательстве, а также инфляционных процессов сложилась ситуация, когда у управляющих организаций, по оценкам экспертов, изымается от 9% до 22% от объема фактически поступающих от собственников помещений денежных средств на оплату жилищных услуг (см. документы в Приложении 4). Это изъятие происходит без изменения установленного размера платы за ЖУ и без какого-либо компенсационного механизма для управляющих организаций.

Примечание. 25 ноября 2025 года Конституционный Суд Российской Федерации принял постановление, запрещающее в одностороннем порядке увеличивать цену договоров на сумму НДС при изменении налогового законодательства: см. по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/konstitutsionnyy-sud-rf-ogranichil-odnostoronnee-izmenenie-tseny-dogovorov-na-summu-nds-pri-izmeneni/>. С 1 января 2026 года управляющие организации, у которых доходы за 2025 год, определяемые для целей уплаты единого налога по УСН, превысят 20 млн. рублей, становятся плательщиками НДС.

Возникли дополнительные риски устойчивости оказания жилищных услуг (см. Справку о рисках оказания жилищных услуг в 2026 году в Приложении 4).

15 апреля 2025 г. Президент РФ Путин В.В. в режиме видеоконференции провёл расширенное заседание Президиума Государственного Совета, посвящённое вопросам развития инфраструктуры для жизни (см. по ссылке <http://www.kremlin.ru/events/president/news/76685>).

21 мая 2025 г. Глава государства утвердил перечень поручений по итогам заседания Президиума Государственного Совета «О развитии инфраструктуры для жизни» (см. по ссылке <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/76989>), в том числе поручение Пр-1116ГС, п.4 и):

«...4.Правительству Российской Федерации совместно с комиссией Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Инфраструктура для жизни» представить предложения, касающиеся:

.....
Пр-1116ГС, п.4 и)

и) освобождения от обложения налогом на добавленную стоимость услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказываемых юридическими лицами независимо от организационно-правовой формы или индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии и применяющими упрощенную систему налогообложения;...»

Примечание. Рекомендуем ознакомиться с информацией о вебинаре на тему «Налоговая реформа 2024-2025: НДС для управляющих организаций» по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/vebinar-na-temu-nalogovaya-reforma-2024-2025-nds-dlya-upravlyayushchikh-organizatsiy/23.05.25> г.)

Обзор результатов содержания «бурных» дискуссий в течение осени 2025 года по данной тематике см. по ссылке <https://gkhnews.ru/1506865-nds-dogovor-upravleniya/> (Можно ли навязать НДС собственникам без решения ОСС?)

Поручение президента надо исполнять. Других вариантов нет!

Что предложили законодатели в сложившейся ситуации?

22 октября 2025 года Государственной Думой в первом чтении был принят проект федерального закона № 1026190-8 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской

Федерации (в части реализации отдельных положений основных направлений налоговой политики)».

В рамках этого масштабного пакета в конце октября 2025 года депутаты С.А. Пахомов и В.А. Кошелев (Комитет Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству), внесли целенаправленные поправки, призванные существенно облегчить налоговую нагрузку на управляющие организации (УО), товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные кооперативы и товарищества собственников недвижимости (ТСН). Кроме того, к авторам поправок присоединились Артамонов А.Д., председатель Комитета Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам и Шевченко А.А., председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера ([ознакомиться с содержанием поправок можно по ссылке https://neo-q.ru/analitika/deputaty-i-senatory-rasshirili-perechen-popravok-napravlennykh-na-snizhenie-nalogovoy-nagruzki-na-uo/](https://neo-q.ru/analitika/deputaty-i-senatory-rasshirili-perechen-popravok-napravlennykh-na-snizhenie-nalogovoy-nagruzki-na-uo/)).

Однако в принятый законопроект поправки не вошли!

Что предлагается сделать в ближайшее время?

Обсуждается вопрос о внесении изменения в статью 156 Жилищного кодекса РФ, предусматривающих возможность включения управляющими организациями в платёжные документы дополнительных сумм, обусловленных изменениями налогового законодательства (в частности, введением налога на добавленную стоимость, изменением порядка уплаты страховых взносов и т.п.), без необходимости проведения и документального оформления отдельных общих собраний собственников помещений для каждого многоквартирного дома (см. письмо «О рисках устойчивости оказания жилищных услуг» на имя Заместителя председателя правительства Российской Федерации М.Ш. Хуснуллина в Приложении 4).

Решение вопроса о компенсации возросших налоговых и обязательных расходов является критически важным условием сохранения работоспособности управляющих организаций, обеспечения безопасного проживания граждан в многоквартирных домах и прохождения отопительных периодов без системных сбоев.

В течение 2025 года происходили изменения в правовом поле жилищной сферы, которые были анонсированы в 2024 году и носили, по сути, фрагментированный характер.

Ниже будут рассмотрены некоторые из наиболее резонансных изменений в правовом поле в контексте основных направлений развития рынка управления МКД: стандартизации, подготовки кадров, цифровизации сферы управления МКД.

2. Общая информация о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году

На 01.01.2026 г. членами Ассоциации являются 33 управляющих организаций:

– г. Барнаул (19 членов Ассоциации): ООО «Городской департамент ЖКХ», ООО УК «ЖЭУ-47 Строитель», ООО «УК «Квартал», ООО ЖЭК «Петровское», ООО «ЖКИ», ООО «Коммунальная Инициатива», ООО «Атлант», ООО «ЦЖКР», ООО УК «Сибирский Альянс», ООО «УК «Маяк», ООО «Простор», ООО УК «Алмаз», ООО УК «Жемчужина», ООО «УК «Плаза», ООО «Цезарь», ООО «Янтарная», ООО УК «Климат», ООО УК «Взлетная», ООО «Импulse»;

– г. Бийск (7 членов Ассоциации): ООО УК «БиКо-Центр», ООО «СИБЭКОМ», ООО «УК «ЦУК», ООО «Бийская управляющая компания», ООО «УК «Баярд», ООО «УО «Ваша управляющая компания»; ООО «Горизонт»;

– г. Новоалтайск (2 члена Ассоциации): ООО «Тепловые Сети», ООО «УО «Фотон»;

- г. Камень-на-Оби (1 член Ассоциации): ООО «Град»;
- Благовещенский район (1 член Ассоциации): ООО «Степноозерская управляющая организация»;
- г. Яровое (2 члена Ассоциации): ООО «Коммунальщик»; ООО «Управляющая компания Благоустройство»;
- г. Горняк (1 член Ассоциации): ООО УО «Горняк».

В 2025 году произошли следующие изменения в составе членов Ассоциации:

- вступила в Ассоциацию одна управляющая организация: ООО «Импульс», г. Барнаул;
- исключены из Ассоциации четыре управляющих организации:
 - г. Барнаул – ООО «Интер», ООО «Индустрия»;
 - Благовещенский район – ООО «Наш дом»;
 - г. Змеиногорск – ООО УК «Твой дом».

Соблюдение членами Ассоциации обязательных требований стандартов и правил предпринимательской деятельности Ассоциации

В связи с внедрением в практику контрольно-надзорной деятельности риск-ориентированного подхода Ассоциация в 2025 году продолжила развивать механизм контроля соблюдения членами Ассоциации требований стандартов содержания и управления МКД в направлении профилактики возникновения рисков в деятельности членов Ассоциации.

Для решения вопросов профилактики возникновения рисков в деятельности членов Ассоциации АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» разработала в 2022 году, с участием специалистов кафедры «Цифровые технологии и бизнес-аналитика» АлтГУ, дистанционную систему тестирования профессиональных знаний по вопросам управления и содержания МКД как специального web-сервиса информационно-консультационного портала АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» (далее – Дистанционная система). Процесс тестирования это, по сути, контроль соблюдения членами Ассоциации требований стандартов содержания и управления МКД в условиях сложившегося формата работы АСРО «Союз ЖКО Алтайского края». Результаты тестирования используются для оценки соблюдения членами Ассоциации требований стандартов содержания и управления МКД. По результатам тестирования формируется акт проверки.

С другой стороны Дистанционную систему можно рассматривать и как инструмент повышения квалификации специалистов членов Ассоциации. В связи с этим рекомендует руководителям членов Ассоциации организовать тестирование для своих специалистов на регулярной основе.

В 2025 году актуализирован интерфейс Дистанционной системы, разработаны тесты (чек-листы) для оценки знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций на основе разработанного Фондом «Институт экономики города» стандарта услуг управления МКД: Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих. Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Колесников И. В., Соколова Е. А. Под общей редакцией И. В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2024. – 128 с. (см. по ссылке https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/standart_uslug_upravleniya_mkd.pdf).

В текущем году планируется дополнить интерфейс Дистанционной системы модулем тестирования знаний менеджеров управляющих организаций по вопросам содержания МКД аналогичного модулю тестирования знаний по вопросам управления МКД. Для решения данной задачи необходимо будет разработать тесты (чек-листы) для оценки знаний по

вопросам содержания МКД на основе разработанного Фондом «Институт экономики города» в 2025 году стандарта: Стандарт работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме для собственников и управляющих. Генцлер И. В., Лыкова Т. Б., Колесников И. В., Соколова Е. А. Под общей редакцией И. В. Генцлер. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2025. – 149 с. (см. по ссылке https://www.urbaneeconomics.ru/sites/default/files/standart_soderzhaniya_obshchego_imushchestva_v_mkd.pdf).

По сути, данная работа будет связана с актуализацией первоначального варианта функционирования Дистанционной системы для оценки знаний по техническим вопросам содержания МКД на основе методических разработок Фонда «Институт экономики города».

Основная задача самооценки деятельности УО в процессе тестирования – обратить внимание руководителя УО на возможное несоответствие деятельности УО стандартам управления и содержания МКД, законодательству, нормативно правовым актам в сфере управления МКД. Такой формат самооценки позволяет управляющим организациям предупредить (устранить) риски в решении вопросов содержания, текущего ремонта и управления МКД.

Решение Ассоциацией текущих вопросов

В рамках текущей деятельности Ассоциации проводятся устные консультации членов Ассоциации по телефону, электронной почте, формируется повестка заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, ведутся протоколы заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, формируются документы для Росреестра, осуществляется подготовка и рассылка уведомлений, информационных материалов членам Ассоциации, извещений членам Наблюдательного совета Ассоциации. Регулярно проводится работа по актуализации контента сайта Ассоциации, проводится работа по проверке документов новых членов Ассоциации, по соблюдению финансовой дисциплины членами Ассоциации и др.

На заседаниях Наблюдательного совета Ассоциации членами НС обсуждаются вопросы планирования и реализации мероприятий Ассоциации как инструментов достижения целей Ассоциации по актуальным направлениям работы.

Следует отметить активное участие в работе Ассоциации в 2025 году членов Ассоциации:

- ООО УК «БиКо-Центр», руководитель Небогин В.Г.;
- ООО «Атлант», руководитель Перегудов В.А.;
- ООО УК «Алмаз», руководитель Нагайцева Е. Ю.;
- ООО «Простор», руководитель Черепанова Н. В.;
- ООО «УК «Ваша управляющая компания», руководитель Кофанов С. Д.;
- ООО «Град», представитель УО Калинин О.А.;
- ООО «Бийская управляющая компания», руководитель Зырянова О. Н.

В течение 2025 года Ассоциацией проведено одиннадцать заседаний Наблюдательного совета (29.01.25, 26.02.25, 26.03.25, 23.04.25, 28.05.25, 25.06.25, 27.08.25, 24.09.25, 29.10.25, 24.11.25, 17.12.25).

Основные мероприятия, в которых Ассоциация приняла участие в 2025 году

Ассоциация приняла участие в работе Попечительского совета некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (31.01.25, 19.02.25, 30.04.25, 26.12.25).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Минстрое Алтайского края (22.04.25, 05.12.25).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края (03.04.25, 10.07.25, 23.12.25).

Ассоциация приняла участие в совещании инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края на тему «Отчет об итогах работы инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края за 2024 год» (11.03.2025).

Ассоциация принимала участие в работе лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами в дистанционном формате (в среднем одно заседание в месяц).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в парламентских слушаниях по теме «Вопросы повышения эффективности управления многоквартирными домами: основные подходы и предложения», организованные Комитетом Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера (г. Москва, 12.03.25).

Ассоциация организовала и провела вебинар на тему «О региональном стандарте платы за жилое помещение МКД» по инициативе управляющих организаций г. Бийска (г. Барнаул, 14.05.25).

Ассоциация приняла участие в совещании на тему «О региональном стандарте платы за жилое помещение МКД» с участием представителей Минстроя Алтайского края, инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края, администрации города Барнаула на площадке Минстроя Алтайского края (г. Барнаул, 05.06.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в совещаниях рабочей группы общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления МКД на тему поправок Минфина в Налоговый кодекс, связанных с расчётом и уплатой НДС (г. Москва, 29.09.25, 02.10.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в рабочей встрече руководителей и собственников управляющих организаций, руководителей ассоциаций управляющих организаций МКД с членами рабочей группы общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления МКД по ключевым вопросам развития саморегулирования в отрасли и перспективам участия управляющих организаций в формировании новой системы взаимодействия с органами власти и надзора (г. Москва, 10.10.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-встрече рабочей группы общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления МКД по вопросам развития института саморегулирования в сфере управления МКД (г. Москва, 11.11.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в совещании рабочей группы общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления

МКД на тему «О дополнительных рисках устойчивости оказания жилищных услуг, связанных с изменениями в налоговом и трудовом законодательстве» (г. Москва, 04.12.25).

Ассоциация организовала и провела вебинар на тему «Основы интерфейса сервиса «МКД-расчет» (г.Барнаул, 02.10.2025).

Ассоциация приняла участие в работе очередного годового очного Общего собрания членов Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (г. Москва, 25.04.2025).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в рабочей встрече членов Совета ЖКХ для обсуждения плана работы в 2025 Совете ЖКХ по направлению совершенствования правового регулирования в сфере управления МКД и плана мероприятий («дорожной карты») по доработке Концепции совершенствования системы управления МКД (г. Москва, 04.08.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в работе круглого стола на тему «Совершенствование системы управления многоквартирными домами», организованного Советом ЖКХ на площадке Всероссийского форума развития жилищно-коммунального хозяйства (г. Москва, 19.09.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в рабочем совещании руководства Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» (СОВЕТ ЖКХ) с членами СОВЕТА ЖКХ (г. Москва, 09.10.25).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в рабочей видеоконференции членов Совета ЖКХ, посвященной вопросам развития сферы управления МКД (г. Москва, 20.11.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в заседании Экспертного совета по ЖКХ при Комитете по строительству и ЖКХ ГД РФ на тему «О ходе реализации Плана рекомендаций, направленного на решение ключевых проблемных вопросов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, разработанного рабочей группой Государственной Думы под руководством А.В. Гордеева» (г. Москва, 05.10.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в работе круглого стола организованного Комиссией Общественная палата РФ по ЖКХ, строительству и дорогам. на тему "Роль общественных объединений в развитии саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами". Мероприятие направлено на развитие системы саморегулируемых организаций управляющих организаций многоквартирных домов в России. (г. Москва, 28.10.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в совещаниях по федеральным округам организованных Комиссией Общественная палата РФ по ЖКХ, строительству и дорогам. Общественной палаты РФ на тему "Роль общественных объединений при осуществлении общественного контроля в сфере управления многоквартирными домами" (г. Москва, 25.11.25, Дальневосточный федеральный округ – 25.11.25 , Сибирский федеральный округ– 02.12.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в четырех совещаниях рабочей группы Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Госдумы по строительству и ЖКХ (05.08.25, 07.08.25, 11.08.25, 14.08.25):

1.Совещание на тему «Формирование системы обязательных и добровольных требований к деятельности лиц, осуществляющих управление МКД. Разграничение по видам работ на управление, содержание и текущий ремонт. Стандартизация.

2.Совещание на тему «Контроль (надзор) за деятельностью лиц, осуществляющих управление МКД».

3.Совещание на тему «Ценообразование в сфере управления МКД (утверждение и применение расценок по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД). Контроль расходования средств лицом, осуществляющим управление МКД».

4.Комплексный план эксплуатации МКД, общие собрания собственников и смена управляющей организации (разработка формы КП, утверждение КП, защита капитальных вложений УО.

Ассоциация организовала и провела рабочую встречу актива АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» по вопросу перераспределения полномочий от ГЖН к СРО, вновь создаваемых полномочий СРО, в части встраивания саморегулирования в систему контрольно-надзорной деятельности в сфере управления МКД в соответствии с Концепцией 4-го сценария развития правового регулирования деятельности лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (г.Барнаул, 10.12.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в заседании Экспертного совета по ЖКХ при Комитете по строительству и ЖКХ ГД РФ по вопросам совершенствования законодательства для реализации Концепции цифровизации многоквартирных домов до 2030 года.(10.12.25).

Ассоциация приняла участие в онлайн-формате в заседании Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (г. Москва, 24.12.2025 г.).

3.Вопросы стандартизации деятельности управляющих организаций

Решение проблемы повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений связано с внедрением единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию (см. Стратегию развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года).

Вопросы стандартизации деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию постоянно обсуждаются на федеральных экспертных площадках с участием представителей законодательных и исполнительных органов власти (см., в частности, ссылки на мероприятия по обсуждению проблематики жилищной сферы в 2025 году, приведенные в начале настоящего отчета).

К решению данного вопроса подключили даже Президента РФ Путина В.В.

15 апреля 2025 г. Президент РФ Путин В.В. в режиме видеоконференции провёл расширенное заседание Президиума Государственного Совета, посвящённое вопросам развития инфраструктуры для жизни (см. по ссылке <http://www.kremlin.ru/events/president/news/76685>), на котором, в частности, сказал «....важно

также выработать более чёткие стандарты по содержанию и ремонту многоквартирных домов. Их в нашей стране более 950 тысяч. И жильцам каждого из них должно быть понятно, как формируется плата за жилищные услуги и, разумеется, как и куда расходуются эти средства, включая сборы на капремонт....».

Что фактически сделано на текущий момент времени?

Напомним, важным шагом на пути разработки внедрения единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию было решение Правительства РФ в 2021 году реанимировать процесс работы над проектом ПП РФ «Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – Постановление). Однако данное Постановление так и не было принято не только в 2022 году, но и до настоящего времени. Хотя подход к решению вопроса был правильный, системный (см. отчет о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2022 году).

Примечание. Проект Постановления, который кратко называли «четыре в одном», предполагает «переработку» в единое целое известных постановлений: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

5 октября 2025 г. в Государственной Думе РФ состоялось очередное заседание Экспертного совета по жилищно-коммунальному хозяйству. Ключевой темой мероприятия стал мониторинг хода реализации «Плана рекомендаций», разработанного рабочей группой Госдумы под руководством А.В. Гордеева для системного решения проблем в сфере ЖКХ (см. по ссылке <https://sovetgkh.ru/activity/management/>). В докладе по выполнению пунктов, касающихся тематики управления жилищным фондом и совершенствования системы управления МКД, в частности, приводится следующая информация:

«...Стандартизация управления МКД и ценообразования (п. 28 Плана рекомендаций) – **в работе**. Работа ведется в рамках Концепции совершенствования системы управления многоквартирными домами (см. документы Приложения 1), которую курирует ППК «Фонд развития территорий». Подготовлены проекты федеральных законов и постановлений Правительства, которые позволят утвердить стандарты управления и типовые условия договоров...». Т.е. вопрос поставленный Правительством РФ в 2021 году за четыре года так и не получил своего решения, но как заверили экспертное сообщество к 2027 году вопрос будет решен.

Для решения вопросов стандартизации деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах Минстрой РФ подключил ППК «Фонд развития территорий». Фонд начал с разработки Концепции совершенствования системы управления многоквартирными домами, которая содержит, по сути, известные предложения по правовому регулированию жилищной сферы (см. по ссылке <https://sovetgkh.ru/news/334/>).

Примечание. Совет ЖКХ участвует в работе Минстроя России и ППК «Фонд развития территорий» по разработке и реализации Концепции совершенствования системы управления многоквартирными домами (см. документы Приложения 1).

При решении вопросов стандартизации управления МКД фактически сложился фрагментированный стиль законотворческой и нормативной работы, который в целом направлен на модернизацию сложившейся системы управления МКД.

Так, например, ППК «Фонд развития территорий» разработал проект методики расчёта размера платы за содержание жилья в мае 2025 года, который, по сути, является

проектом федерального стандарта ценообразовании в жилищной сфере (см. документы Приложения 3, ссылку <https://sovetsk.ru/news/334/> и п. 1 настоящего отчета).

Другой пример! Недавно опубликован [Приказ Минстроя России от 20 ноября 2025 г. № 728/пр](#), утверждающий перечень обязательных сведений и единую форму отчета о деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД). Этот документ вводит стандартизированный формат отчетности для всех управляющих организаций (УО), товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищных строительных кооперативов (ЖСК) (см., например, <https://neo-q.ru/analitika/minstroy-utverdil-edinuyu-formu-otchetnosti-dlya-vsekh-upravlyayushchikh-organizatsiy-tszh-i-zhsk-pe/>). Завершена работа по совершенствованию системы допуска УО на рынок. Разработан соответствующий законопроект, ужесточающий лицензионные требования, в том числе требования к персоналу и материально-техническому обеспечению управляющих организаций. В завершающей стадии законопроект о медиации в ЖКХ. Принят Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ, который закрепляет создание системы технического учета жилищного фонда на платформе ГИС ЖКХ. Вводятся «цифровые паспорта» домов, что позволяет индивидуализировать объекты и отслеживать их историю (см. документы Приложения 5) и др.

На основе действующего законодательства и нормативно-правовых актов Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии (далее – Федеральное агентство) проводит разработку и актуализацию государственных стандартов в сфере ЖКХ.

Примечание. Государственные стандарты (ГОСТы) в сфере ЖКХ и нормативные акты (законы, постановления, правила) взаимосвязаны, но имеют разные функции и статус. ГОСТы дополняют нормативные акты, уточняя и конкретизируя отдельные аспекты деятельности в ЖКХ, но их применение, как правило, носит добровольный характер, если иное не установлено законом.

Вопросами стандартизации деятельности управляющих организаций занимается Технический комитет ТК 393 Федерального агентства в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды (см. <https://sovetsk.ru/tk393/>).

Примечание. Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный жилищно-коммунальный совет» выступает в качестве базовой организации ТК 393 и осуществляет материальное и организационное обеспечение его работы в соответствии со своими обязательствами, взятыми при создании ТК 393 (см. <https://sovetsk.ru/tk393/>).

С текущим статусом разработки, рассмотрения и утверждения проектов национальных стандартов ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» можно ознакомиться по ссылке <https://sovetsk.ru/tk393/>, в частности, в 2025 году утвержден новый ГОСТ в сфере содержания общего имущества в многоквартирном доме – ГОСТ Р № 72062-2025 «Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» (утвержден приказом Росстандарта от 15 мая 2025 года № 409-ст.). Стандарт предназначен для применения управляющими организациями и собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах, в которых выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией, и может применяться также в многоквартирных домах, управление которыми осуществляют товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив (см., по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/novyy-gost-v-sfere-soderzhaniya-obshchego-imushchestva-v-mnogokvartirnom-dome/>).

В связи с вышесказанным одна из основных задач АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» на ближайшее время – приступить к процессу актуализации Стандартов и правил предпринимательской деятельности Ассоциации в соответствии с действующими нормативными актами (законами, постановлениями, правилами) и ГОСТами в жилищной

сфере. Предлагаем рассмотреть данный вопрос на заседании Наблюдательного совета в первом квартале 2026 года.

4. Подготовка кадров в сфере управления МКД (2024–2026 гг.)

В 2024-2025 гг. процессы подготовки, переподготовки, повышения квалификации в сфере управления МКД инициированы на системной основе и, вероятно, сдвинутся с мертвой точки (не прошло и 15 лет).

Реформирование системы подготовки кадров перешло из стадии обсуждения в фазу практической реализации. Этот процесс можно структурировать по нескольким взаимосвязанным направлениям:

4.1. Стратегическое планирование:

– Концепция подготовки кадров для строительной отрасли (СО) и жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) до 2035 года (утверждена Распоряжением Правительства РФ от 28 октября 2024 г. № 3030-р) – основополагающий документ, определяющий цели и механизмы государственной политики;

– «Дорожная карта» (план мероприятий) по реализации Концепции подготовки кадров для строительной отрасли и ЖКХ до 2035 года утверждена Правительством Российской Федерации 10 февраля 2025 года за номером МХ-П49-3938-4. Поручение из Распоряжения №3030-р от 28 октября 2024 года выполнено.

Таблица 1. Основные направления содержания «Дорожной карты»

Раздел (направление работы)	Суть мероприятий	Ответственные исполнители	Примеры сроков
Анализ и мониторинг	Прогноз потребности в кадрах, совершенствование целевого обучения	Минстрой, Минтруд, Минобрнауки, отраслевые объединения	Прогноз – ежегодно с декабря 2025 г.
Нормативная база	Обновление профстандартов, образовательных программ (ФГОС)	Минтруд, Минобрнауки, Минпросвещения, НОСТРОЙ	Новые ФГОС – к маю 2026 г.
Образовательные программы	Разработка новых образовательных модулей, усиление практики	Образовательные консорциумы, Минобрнауки	Поэтапно в 2025-2026 гг.
Повышение квалификации	Создание системы непрерывного обучения, переподготовки	Минстрой, отраслевые объединения, вузы	Постоянно
Профориентация и кадры	Привлечение молодежи в отрасль, популяризация профессий	Минстрой, Минпросвещения, регионы	Постоянно

В план также войдут профориентационные мероприятия для школьников, обновление образовательных программ и меры по увеличению доли практической подготовки студентов. Таким образом, дорожная карта не только разработана в установленный срок, но и представляет собой комплексный рабочий документ, задающий программу подготовки кадров для строительства и ЖКХ на ближайшие 10 лет.

4.2. Регулирование образовательных программ.

Федеральный закон от 28 декабря 2024 г. N 551-ФЗ "О внесении изменения в статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации" (в части разработки и утверждения типовых образовательных программ дополнительного профессионального образования для подготовки специалистов в области строительства и жилищно-коммунального хозяйства), см. <https://www.garant.ru/hotlaw/federal/1778172/>.

Ключевое изменение: закон наделяет Минстрой России исключительным правом утверждать типовые программы дополнительного профессионального образования (ДПО). Это направлено на унификацию качества и содержания обучения по всей стране.

4.3. Обновление системы аттестации и подтверждения квалификации

Обязательная независимая оценка квалификации (НОК) для руководителей УО (законопроект принят Госдумой 16.12.2025) – главное практическое нововведение. Заменяет формальный экзамен в жилищной инспекции на объективную оценку знаний и навыков в специализированных центрах. Повышение качества управления: система защищает интересы собственников, обеспечивая проверку реальных компетенций управленцев (см. по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/eksperty-v-sfere-zhilishchno-kommunalnogo-khozyaystva-otsenili-vliyaniye-novykh-pravil-nezavisimoy-ots/>).

В Алтайском крае предстоит организовать работу специализированного центра НОК в сфере управления МКД. Требование о наличии квалификационного аттестата у руководителя УО заменяется на независимую оценку квалификации. Установлен переходный период: до 1 марта 2028 года: УО могут представить в органы надзора новые свидетельства взамен действующих аттестатов. 1 марта 2028 года – крайний срок, до которого все действующие руководители УО обязаны получить свидетельство о НОК, даже если их старый аттестат формально еще действует.

Законопроект № 863914-8 о демонстрационном экзамене (принят Госдумой в I чтении 27.05.2025) предлагает интегрировать итоговую аттестацию в системе СПО с НОК. Выпускники техникумов и колледжей смогут сразу получать документ о квалификации, признаваемый работодателями, что сокращает разрыв между образованием и практикой (см. по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/gosdumoy-v-pervom-chtenii-prinyat-zakonoproekt-o-demonstratsionnom-ekzamene-kak-osnovnoy-forme-gia/>).

4.4. Основные проблемы и предложения экспертного сообщества

На заседаниях Общественного совета при Минстрое РФ и в публичных выступлениях эксперты единодушно указывают на системные барьеры, которые могут свести на нет законодательные усилия (см., например, <https://sovetskgh.ru/news/307/>):

– Финансовый дисбаланс: низкий уровень заработной платы – главный фактор, препятствующий притоку и закреплению молодых и талантливых специалистов в отрасли. Без её повышения все образовательные программы могут оказаться неэффективными. Было предложено законодательно закрепить в тарифах механизм учета реального роста МРОТ и прогнозного роста зарплат;

– Организационный вакуум: отсутствие в Минстрое России профильного структурного подразделения, отвечающего за кадровую политику в ЖКХ, приводит к недостатку

координации и системности в этой работе. Предложение – создать такой профильный отдел для системной работы;

– Нескоординированность действий: существует разрыв между федеральными инициативами и их реализацией на региональном уровне. Инициативы бизнес-ассоциаций и СРО (как в Алтайском крае) часто не находят поддержки у региональных властей.

4.5. Практическая реализация и региональный опыт (на примере Алтайского края)

АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» на протяжении нескольких лет активно инициирует создание региональной системы подготовки кадров, однако сталкивается с трудностями:

– Инициативы Ассоциации: направлялись предложения в Минстрой Алтайского края о включении раздела «Профессиональная трансформация в сфере ЖКХ» в региональную стратегию, поднимался вопрос на Общественном совете при Минстрое Алтайского края;

– Проблема реализации: ключевые рекомендации (например, по созданию системы повышения квалификации на базе АлтГТУ) не нашли поддержки на региональном уровне.

– Практические шаги: в 2019-2023 гг. Ассоциация самостоятельно организовала проект повышения квалификации для своих членов, в рамках которого 293 специалиста получили удостоверения.

В настоящее время для поддержки специалистов предлагается использовать доступные онлайн-ресурсы:

– Электронную систему «Управление многоквартирным домом» (МЦФЭР) – с бесплатными консультациями экспертов;

– Вебинары от дистанционного учебного центра «АКАТО», Института управления ЖКХ, Университета Минстроя НИИСФ РААСН;

– Дистанционную систему тестирования профессиональных знаний по вопросам управления и содержания МКД информационно-консультационного портала АСРО «Союз ЖКО Алтайского края».

4.6. Практика и региональные вызовы (на примере Алтайского края)

Алтайский край служит показательным примером разрыва между федеральной повесткой и региональной практикой:

– Инициативы снизу: АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» с 2017 года последовательно предлагала создать региональную систему повышения квалификации.

– Отсутствие поддержки: эти инициативы не получили поддержки ни со стороны регионального Минстроя, ни со стороны ведущего вуза (АлтГТУ). Раздел о профессиональной трансформации, присутствующий в Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, был исключен из проекта регионального документа.

– Самоорганизация: в отсутствие системной поддержки Ассоциации удалось в 2019-2023 гг. самостоятельно обучить 293 специалиста, используя ресурсы частного образовательного учреждения. В текущий момент акцент сделан на использовании открытых онлайн-ресурсов и вебинаров (АКАТО, Институт управления ЖКХ, Университет Минстроя).

4.7. Заключение и перспективы

Законодательная база в сфере подготовки кадров для управления МКД находится в стадии активного формирования и реформирования. На смену разрозненным и формальным процедурам приходят системные решения:

- стратегическое видение закреплено в Концепции до 2035 года;
- образовательный процесс унифицируется под контролем Минстроя России;
- оценка квалификации становится независимой и практико-ориентированной (НОК, демоэкзамен).

Однако успех зависит от решения ключевой проблемы – повышения привлекательности отрасли через рост заработной платы, а также от слаженной работы федеральных и региональных властей с профессиональным сообществом.

5. Цифровизация МКД

Распоряжением Правительства РФ от 24 июля 2025 года №1970-р утверждена концепция цифровизации многоквартирных домов до 2030 года (см. документы Приложения 5 и см. по ссылке <https://neo-q.ru/analitika/utverzhdjena-kontseptsiya-tsifrovizatsii-mnogokvartirnykh-domov-do-2030-goda/>). Документом определяются вызовы, цели и задачи цифровизации МКД на территории Российской Федерации при их проектировании, строительстве и последующей эксплуатации, целевые показатели и ожидаемые результаты. Концепция направлена на обеспечение развития рынка цифровых услуг для населения, в том числе на основе технологий интернета вещей и искусственного интеллекта.

Основные итоги текущего этапа законотворчества в сфере цифровизации многоквартирных домов:

- Создание единого информационного ядра: ГИС ЖКХ становится обязательной государственной платформой для технического учета, электронных ОСС и официальной коммуникации;
- Стимулирование, а не принуждение: внедрение цифровых решений (особенно «умных» технологий в самих домах) на первом этапе строится на принципах добровольности и рекомендательности, что отражено в Концепции.
- Фокус на практические инструменты вовлечения: законодатели делают ставку на удобные цифровые сервисы (электронные ОСС, мобильное приложение «Госуслуги.Дом», обязательные мессенджеры для УО), чтобы решить ключевую проблему низкой активности собственников.

Перспективные вопросы для дальнейшей законотворческой работы, обозначенные экспертами, включают: обязательное использование показаний интеллектуальных приборов учета, регулирование вопросов кибербезопасности «умных» домов, а также создание экономических стимулов для цифровизации существующего жилищного фонда.

Ключевые направления законодательной работы приведены в таблице 2.

Подробное описание законодательных инициатив и их текущий статус можно найти по ссылкам:

- <https://neo-q.ru/analitika/sergey-pakhomov-snizhenie-kvorum-a-dlya-sobraniy-zhiltsov-neeffectivno-nuzhny-novye-metody-vovlecheni/>;
- <https://neo-q.ru/analitika/operator-gis-zhkh-rasskazal-o-novovvedeniyakh-sistemy-uchastnikam-assotsiatsii-novoe-kachestvo/>;
- <https://neo-q.ru/analitika/v-gosudarstvennoy-dume-sostoyalos-itogovoe-v-etom-godu-zasedanie-ekspertnogo-soveta-po-zhkh-pri-kom/>;
- <https://neo-q.ru/analitika/v-gosdumu-prinyat-zakonoproekt-o-vnesenii-izmeneniy-v-statyu-161-1-zhilishchnogo-kodeksa-rossiyskoy-/>.

Таблица 2. Основные векторы законодательных инициатив и их текущий статус

Направление законодательства	Ключевые документы и инициативы	Суть и цели	Статус / Сроки
1. Создание системы технического учета жилищного фонда	Федеральный закон от 24.06.2025 № 180-ФЗ	Закрепляет создание централизованной системы учета на базе ГИС ЖКХ. Вводит «цифровые паспорта» МКД, содержащие полную историю и технические характеристики дома для прозрачного управления.	Принят, положения вступают в силу поэтапно (например, с 01.03.2026).
2. Утверждение стратегии цифровизации	Концепция цифровизации МКД до 2030 года (утв. Распоряжением Правительства РФ от 24.07.2025 №1970-р)	Определяет цели, задачи и целевые показатели. Направлена на развитие «умных домов», повышение эффективности ЖКУ и создание рынка цифровых услуг. Носит добровольный, рекомендательный характер.	Утверждена. Разрабатывается детальная «дорожная карта».
3. Цифровизация взаимодействия и регулирование советов МКД	Федеральный закон от 19.12.2025 № 529-ФЗ (изменения в ст. 161.1 ЖК РФ)	Упрощает процедуры легитимизации советов МКД (например, через подпись на протоколе ОСС). Закрепляет обязательное использование цифровых каналов (в т.ч. мессенджера МАХ) для коммуникации УО с жильцами.	Принят Госдумой во II и III чтениях 17.12.2025. Ожидается подписание.
4. Упорядочение электронных общих собраний собственников (ОСС)	Федеральный закон от 13.12.2024 № 463-ФЗ	Устанавливает, что с 1 марта 2025 года голосование в электронной форме возможно только через ГИС ЖКХ или утвержденную региональную систему, исключая коммерческие платформы.	Вступил в силу.
	Приказ Минстроя от 30.04.2025 № 266/пр	Детализирует процедуру проведения электронных ОСС через ГИС ЖКХ, включая автоматическое формирование протоколов.	Вступил в силу с 1 сентября 2025 года.

В связи с бурным внедрением цифровизации в жилищную сферу АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» рекомендует управляющим организациям:

- постоянно вести разъяснительную работу с собственниками об использовании мобильных сервисов, особенно для ОСС;
- создавать эффективные системы коммуникаций на базе мобильных приложений (в т.ч. «Госуслуги.Дом») для повышения клиентоориентированности и конкурентоспособности;
- развивать качественные сайты УО с элементами жилищного просвещения, актуальной информацией по домам и удобными сервисами (пример – сайт ООО «УК «БиКо-Центр»).

На рынке доступны по приемлемым ценам услуги по созданию сайтов, мобильных и web-приложений, ERP-систем для автоматизации УО (в т.ч. на 1С) и их интеграции. Обращайтесь в Ассоциацию – поможем с выбором ИТ-решений.

Развитие клиентоцентричного подхода на основе современных ИТ-решений позволяет качественно улучшить бизнес-процессы УО, повысить эффективность и получить конкурентные преимущества.

6. Участие в региональной системе общественного контроля в сфере управления

МКД

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» под общественным контролем понимается деятельность субъектов общественного контроля, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также *в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений* (ст. 4, п.1 от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ).

Ассоциация участвует в работе общественных советов, специальных профильных комиссий при органах исполнительной власти, в совещаниях, круглых столах с целью выработки рекомендаций, предложений для органов государственной власти по актуальным вопросам совершенствования законодательства, нормативных правовых актов в сфере управления МКД.

Ассоциация участвует в работе:

1. Общественного совета при Минстрое Алтайского края (Приказ Министра Алтайского края от 07.07.23 № 465. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

2. Общественного совета при инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края (Приказ руководителя инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края от 06.09.2024 № 118. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

3. Попечительского совета некоммерческой организации "Региональный оператор Алтайского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов" (Распоряжение Правительства Алтайского края N 42-р от 11.02.2020 "Об утверждении состава Попечительского совета РО Алтайского края «Фонд капитального ремонта МКД». Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

4. Лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (Указ Губернатора Алтайского края от 26.06.2018 г. № 97 «О создании лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами». Четыре представителя Ассоциации – Баранова Т.Г., Патудин В.М., Нагайцева Е.Ю., Черников В.Н.).

Постоянная задача Ассоциации – активно использовать инструментарий общественного контроля путем вовлечения членов Ассоциации в процесс организации и участия в мероприятиях общественного контроля, расширения участия членов Ассоциации в работе общественных советов в качестве экспертов, специальных профильных комиссий, общественных организаций с целью реализации законных прав и интересов профессионального сообщества в сфере управления МКД.

7. Заключение

В сфере управления МКД в 2024–2025 гг. вопросы трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом стали основным предметом внимания и обсуждения профессиональным и экспертным сообществом, профильными законодательными и исполнительными органами власти на федеральном уровне.

При обсуждении трех сценариев совершенствования сферы управления жилищным фондом и рассмотрении саморегулирования в качестве альтернативы лицензированию законодатели и приглашенные эксперты в жилищной сфере пришли к выводу, что сфера управления жилищным фондом в настоящее время к такому варианту трансформации системы (переходу к обязательному саморегулированию) не готова.

Однако и действующая система лицензирования деятельности по управлению МКД не привела к ожидаемым результатам в сфере управления МКД. Лицензирование как инструмент не позволяет решить многие проблемы регулирования рынка управления МКД.

Система обязательного саморегулирования является комплексным и гибким механизмом, а модель управления, основанная на ней, может стать более эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и инструментов в отличие от системы государственного лицензирования

В связи с этим в экспертном сообществе пришли к выводу, что сформулированные три сценария развития рынка управления жилищным фондом следует дополнить четвертым смешанным (переходным) сценарием, в рамках которого предлагается сохранение действующей системы лицензирования с одновременным развитием системы саморегулируемых организаций в сфере управления МКД, основанных на добровольном членстве.

Первая версия Концепции 4-го смешанного сценария появилась летом и дорабатывалась до конца 2025 года. Концепция 4-го сценария описывает поэтапную передачу части контрольно-надзорных полномочий от государственных органов жилищного надзора добровольным саморегулируемым организациям в соответствии со статьей 55 «Членство в саморегулируемой организации» Федерального закон от 31.07.2020 №248-ФЗ «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в РФ».

В 2025 году произошли важные изменения в решении вопросов координации деятельности саморегулируемых организаций в жилищной сфере РФ.

Вопрос о создании Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России как координирующего органа рассматривался в связке с реализацией «прогрессивного» сценария перехода рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию.

«Смешанный» четвертый сценарий, по сути, является переходным к «прогрессивному» сценарию, связанного с введением обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, и сопряженного с передачей большинства полномочий в сфере контроля и надзора в саморегулируемые организации.

Конечную цель создания института обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, никто не отменял.

В связи с этим в экспертном сообществе возник вопрос о целесообразности создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России уже на этапе реализации «смешанного» четвертого сценария развития рынка управления МКД как координирующего органа сообщества саморегулируемых организаций в жилищной сфере РФ.

Для решения поставленной задачи по инициативе Ассоциации Некоммерческое Партнерство «Национальный Жилищный Конгресс» была создана рабочая группа общественных объединений и саморегулируемых организаций России в отрасли управления

МКД, которая и приступила к реализации проекта создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России как рабочего пространства для профессионалов в области ЖКХ.

К декабрю 2025 года в Рабочую группу более 50 заинтересованных некоммерческих организаций – партнерств и ассоциаций в жилищной сфере РФ

Предложено название Национального объединения: Национальная Ассоциация Саморегулируемых Организаций Управляющих Недвижимостью (НАСОУН).

В первом квартале 2026 г. предлагается провести форум (съезд) членов Рабочей группы для решения организационных вопросов по созданию НАСОУН.

Членам АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» предстоит определиться со статусом участия в деятельности НАСОУН: на правах члена Ассоциации или ассоциативного члена Ассоциации.

В части анализа проблематики жилищной сферы и подготовки перечней отраслевых проблем экспертное сообщество серьезно преуспело в последние годы.

2025 год стал стартом заметных изменений в правовом поле в контексте основных направлений развития рынка управления МКД: стандартизации, подготовки кадров, цифровизации сферы управления МКД. В текущем году данная работа будет продолжена.

В 2025 году управляющие организации столкнулись с форс-мажором в связи с изменениями налогового и трудового законодательства и сложившейся экономической ситуацией в сфере управления многоквартирными домами, связанной с хроническим недофинансированием отрасли.

В результате совокупного воздействия решений Конституционного Суда Российской Федерации по вопросу применения налога на добавленную стоимость, изменений в налоговом и трудовом законодательстве, а также инфляционных процессов сложилась ситуация, когда у управляющих организаций, по разным оценкам, изымается от 9% до 22% от объема фактически поступающих от собственников помещений денежных средств на оплату жилищных услуг. Это изъятие происходит без изменения установленного размера платы за ЖУ и без какого-либо компенсационного механизма для управляющих организаций.

В связи с изменениями налогового и трудового законодательства и вероятными последствиями этих изменений управляющие организации, пожалуй, впервые так остро осознали важность и актуальность проблемы лоббирования и защиты интересов отрасли на федеральном уровне, что и послужило, собственно, первопричиной целесообразности создания Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере. Аналогичные институты давно и довольно успешно функционируют в сфере строительства (НОСТРОЙ и НОПРИЗ) и хорошо себя зарекомендовали.

Только на пути объединения совместных усилий можно добиться важных изменений в правовом поле системы управления МКД.

Руководителям управляющих организаций Алтайского края, которые не являются членами Ассоциации, целесообразно рассмотреть вопрос об участии в деятельности АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2026 году.

Рекомендуем членам Ассоциации информировать своих коллег о данном предложении.

Директор АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»



Патудин В.М.

27.01.2026 г.