



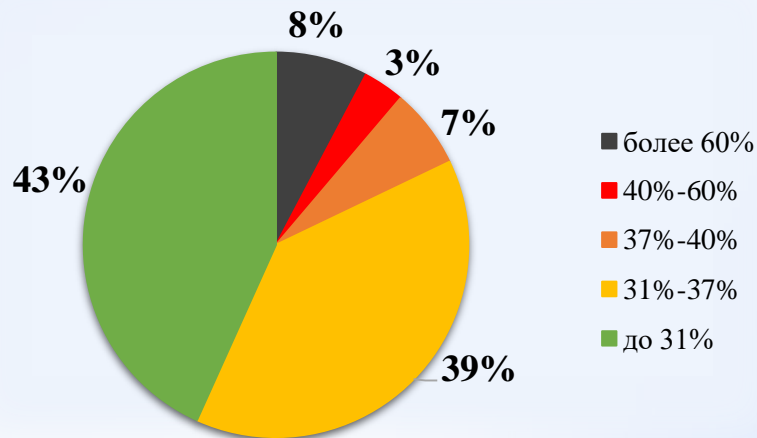
Н О В О Е  
К А Ч Е С Т В О  
ассоциация управляющих организаций

---

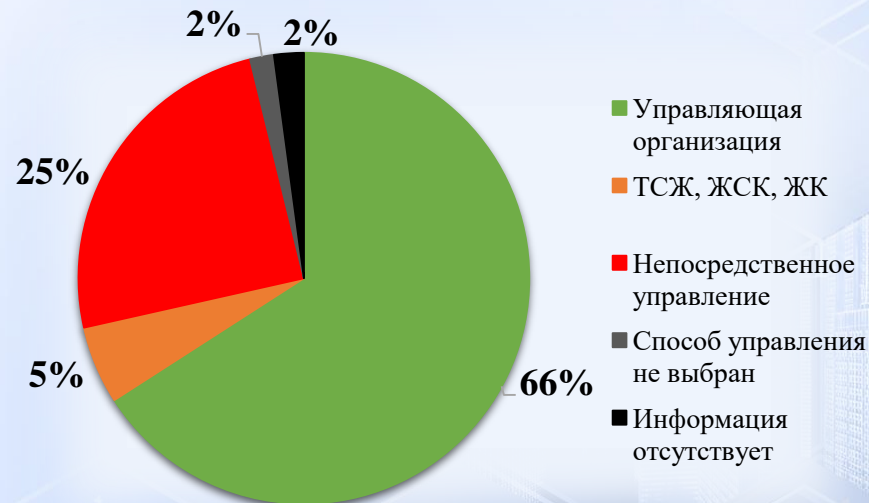
# ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

# ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

## Многоквартирные дома по степени износа (ГИС ЖКХ)



## Многоквартирные дома по способам управления (ГИС ЖКХ)



# ВЫЗОВЫ в сфере управления жилищным фондом

---



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

- Дисбаланс прав и обязанностей УО, РСО, собственников;
- Сложный механизм проведения собраний собственников для принятия решений по управлению МКД;
- Из-за недостатков ценового регулирования отсутствие должной эффективности УО;
- Несовершенная система допуска на рынок управления многоквартирными домами;
- Перегруженность органов ГЖН непрофильными полномочиями;
- Отсутствие системы государственного учета технического состояния МКД.

# ДОКУМЕНТЫ стратегического планирования



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

1. **Стратегия** развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030г. с прогнозом до 2035г.
2. **Решения Комиссии Госсовета** от 06.12.2023 г. и от 16.04.2024 г.
3. **Доклад Комитета Государственной Думы** по строительству и ЖКХ на тему «О регулировании деятельности по управлению жилым фондом и усилению контроля за управляющими организациями посредством ужесточения лицензионных требований к ним либо перехода на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилым фондом» от 28.07.2024 г.
4. **Рекомендации Государственной Думы ФС РФ**, направленные на решение ключевых проблемных вопросов в сфере ЖКХ от 03.10.2024 г.
5. **Рекомендаций «круглого стола» Комитета Государственной Думы** по строительству и ЖКХ на тему «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства (многоквартирных домов и зданий общественного назначения) с массовым пребыванием граждан» от 11.11.2024 г.
6. **Постановление Государственной Думы ФС РФ** «Об информации Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации М.Ш.Хуснуллина, Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации И.Э.Файзуллина и временно исполняющего обязанности Министра энергетики Российской Федерации Е.П.Гребчака о состоянии коммунальной инфраструктуры и повышении качества оказываемых жилищно-коммунальных услуг» от 20.11.2024 г.

# НАПРАВЛЕНИЯ трансформации



**НОВОЕ  
КАЧЕСТВО**  
ассоциация управляющих организаций



# ПОЗИЦИЯ КОМИТЕТА ГД и профессионального сообщества



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

**«Система *обязательного саморегулирования* является более 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. Переход на систему саморегулирования, помимо прочего, обеспечит сокращение бюджетных расходов на деятельность контрольно-надзорных органов в сфере жилищно-коммунального хозяйства»**



Общественная палата  
Российской Федерации  
Организация гражданского общества



ДЕЛОВАЯ  
РОССИЯ



ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ  
ПРИ МИНИСТРЕ  
РОССИИ

Совет  
КХ ЖКХ



НОВОЕ КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

# ПОЗИЦИЯ Министра России



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

*«Действующая система **лицензирования** предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами на сегодняшний день является наиболее эффективным механизмом в сфере регулирования вопросов управления жилищным фондом.*

*Вместе с тем в целях ее усовершенствования поддерживается позиция о необходимости **ужесточения лицензионных требований**, предъявляемых к организациям, осуществляющим управления МКД, а также создании в субъектах **РФ гарантирующих управляющих организаций\***, которые примут на себя функции по управлению МКД, признанными в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу до момента расселения жителей, либо домами, оставшимися без управления».*

(письмо от 07.11.2024 № 65874-КМ/04)

# Выбор сценария



**НОВОЕ  
КАЧЕСТВО**  
ассоциация управляющих организаций

<b>ПОЗИЦИЯ КОМИТЕТА ГД и профессионального сообщества</b>	<b>ПОЗИЦИЯ Минстроя России</b>
Проработана концепция совершенствования системы допуска на рынок и его прекращения	Предложения по ужесточению лицензионных требований отсутствуют
Проработана концепция перераспределения полномочий между органами гос. власти	Предложения по оптимизации полномочий органов ГЖН отсутствуют
Выработаны концептуальные подходы к проведению реформы ценообразования	Предложения о реформе ценообразования отсутствуют
Проработана концепция оптимизации НПА в сфере управления МКД в целях формирования системы обязательных и добровольных требований	Предложения по «регуляторной гильотине» отсутствуют, Концепция стандартизации отсутствует
*Институт ГУО не имеет отношения к вопросам развития рынка управления МКД, это механизм решения локальных проблем на местах	*Институт ГУО – это решение проблем рынка управления МКД

# Отрасли, выбравшие САМОрегулирование:

---



**Н О В О Е  
К А Ч Е С Т В О**  
ассоциация управляющих организаций

- **арбитражных управляющих;**
- **аудиторов;**
- **кредитных кооперативов;**
- **оценщиков;**
- **ревизионных союзов сельскохозяйственных кооперативов;**
- **изыскателей;**
- **проектировщиков;**
- **строителей;**
- **энергоаудиторов;**
- **производителей и поставщиков тепловой энергии;**
- **кадастровых инженеров;**
- **организаторов азартных игр в букмекерских конторах и тотализаторах.**

# ПЕРЕХОД на обязательное саморегулирование позволит обеспечить:



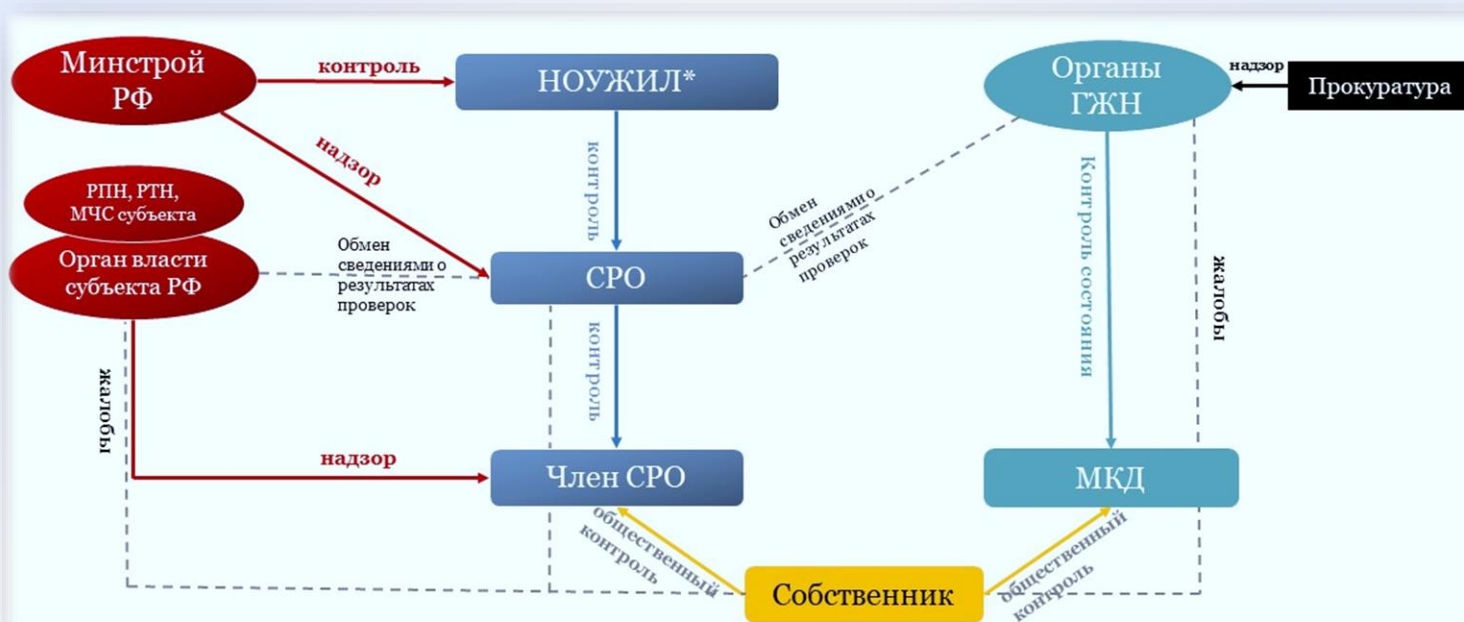
Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

- ▶ создание профессионального центра компетенций, который станет представителем участников рынка в органах власти и будет полноправным партнером регулятора по выработке гос.политики в сфере управления МКД;
- ▶ стандартизация деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, с учетом региональных особенностей;
- ▶ контроль над участниками рынка с оперативным привлечением к ответственности виновных лиц, а также своевременным прекращением их деятельности в случае наличия соответствующих оснований;
- ▶ быстрое разрешение конфликтов между участниками рынка, а также профилактика их возникновения;
- ▶ усиление роли региональной власти при контроле деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом.

# СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций



*\*Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом*

# ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ САМОРЕГУЛИРОВАНИИ



**Н О В О Е  
КАЧЕСТВО**  
ассоциация управляющих организаций

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора	Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом (НОУЖИЛ)	Саморегулируемая организация (СРО)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Определение гос. политики;</li> <li>• Ценообразование;</li> <li>• Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ, СРО;</li> <li>• Надзор за СРО;</li> <li>• ГИС ЖКХ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Реестр*</b> МКД;</li> <li>• Реализация программ кап.ремонта;</li> <li>• ГУО;</li> <li>• Мониторинг деятельности УО и ГУО;</li> <li>• Организация проведения технического обследования МКД.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Установление тарифа.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Контроль технического состояния МКД.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Реестр*</b> УО;</li> <li>• Контроль деятельности СРО;</li> <li>• Разработка и утверждение стандартов деятельности СРО, УО;</li> <li>• Участие в выработке государственной политики в сфере управления жилищным фондом;</li> <li>• Мониторинг деятельности УО.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Контроль деятельности УО;</li> <li>• Контроль расходования средств собственников;</li> <li>• Мониторинг проведения эксплуатационного контроля;</li> <li>• Обеспечение непрерывности управления;</li> <li>• Урегулирование споров.</li> </ul>

*\*Все **реестры** размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры*

# ПЛЮСЫ и МИНУСЫ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ



Н О В О Е  
КАЧЕСТВО  
ассоциация управляющих организаций

## Плюсы

- Повышение роли органов власти, посредством создания СРО по принципу 1 субъект РФ = 1 СРО, а также посредством вхождения представителей в органы управления СРО;
- Сокращение бюджетных расходов в результате перераспределения ряда полномочий между органами власти и СРО;
- Снижение административного давления, развитие добросовестной конкуренции и создание возможности извлечения прибыли от инвестиций;
- Обеспечение непрерывности управления МКД со стороны СРО;
- Введение действенных механизмов финансовой ответственности недобросовестных участников рынка;
- Возможность СРО стать инициатором и исполнителем реформирования систем ценообразования, контроля расходования средств, оценки опыта и деловой репутации УО;
- Оперативная разработка, внедрение, корректировка стандартов управления МКД, которые как стандарты СРО будут иметь обязательный характер.

## Минусы

- Риск возможного возникновения конфликта интересов между участниками рынка: ГУО и управляющих организаций - членов СРО;
- Дополнительные расходы УО в связи с членством в СРО.

info@neo-q.ru  
+7(499)700-98-19



# Н О В О Е КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

Сайт Ассоциации  
neo-q.ru



Telegram-канал  
<https://t.me/neoquality>

