



ПРОФСОЮЗ СПЕЦИАЛИСТОВ
В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ



АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ
НЕДВИЖИМОСТЬ

Стратегия развития ЖКХ - 2030

МОСКВА 2025

Вступление

В сентябре 2025 года на встрече Президента Российской Федерации Владимира Путина с лидерами парламентских партий был поднят вопрос о необходимости создания Министерства ЖКХ.

Ассоциация АКОН совместно с Профсоюзом «ЯУправдом» разработала «Стратегию развития ЖКХ - 2030» (далее - Стратегия), которая была утверждена 23 ноября 2025 года на Всероссийском форуме «ЯУправдом». Целью утвержденной Стратегии является формирование и развитие рынка обслуживания недвижимости (РОН) в части управления многоквартирными домами (далее - МКД). Положения Стратегии предлагается сделать основой деятельности будущего Министерства ЖКХ.

В основу Стратегии заложены три способа управления многоквартирными домами, предусмотренные ст. 161 Жилищного Кодекса РФ:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать (далее – непосредственное управление);
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (далее - ТСЖ);
- 3) управление управляющей организацией (далее - УК).

Текущая ситуация в сфере управления МКД

Структура рынка управления МКД по способам управления (по данным Ассоциации АКОН) в настоящее время выглядит следующим образом:

1. Непосредственное управление – 2%
2. ТСЖ – 12%
3. УК – 86%

В крупных городах происходит концентрация жилого фонда в руках одной или нескольких управляющих организаций, в некоторых случаях они действуют в составе группы лиц, аффилированных между собой. Так, например, согласно проведенному Ассоциацией АКОН исследованию, в 2024 году в Москве под управлением учрежденной Правительством Москвы группой лиц ГБУ «Жилищник» находилось 66,72% от общего количества домов в столице.

В Санкт-Петербурге учрежденная Правительством города группа лиц ООО «ЖКС» контролирует около 40% рынка управления МКД.

По регионам количество компаний, осуществляющих деятельность по управлению МКД, исчисляется несколькими сотнями. При этом Ассоциация АКОН фиксирует рост концентрации портфеля в руках нескольких компаний или группы аффилированных лиц, ведущих деятельность в крупных городах – региональных центрах. Такая ситуация является прямым следствием политики местных властей, которые фактически назначают управляющую организацию в случае отсутствия выбора собственниками способа управления домом. По стране доля таких МКД составляет более 60%.

Кроме того, региональные власти осуществляют ценовое регулирование сферы управления МКД, устанавливая своими Постановлениями размер платы за содержание и ремонт мест общего пользования.

Ситуацию усугубляют рейдерские захваты домов по поддельным протоколам общих собраний собственников, которые не позволяют формироваться конкурентным

рыночным отношениям. Практика рейдерских захватов является массовым явлением и фиксируется по всей стране. Введенный запрет на смену управляющей компании в течение первого года её работы способствует рейдерским захватам и ограничивает конкуренцию.

Ключевой проблемой формирования и развития открытого конкурентного рынка является отсутствие Заказчика услуг управления МКД во взаимоотношениях с управляющей организацией.

Избыточное вмешательство государства в регулирование деятельности по управлению многоквартирными домами лишило эту сферу принципов открытого конкурентного рынка, которые были заложены в «Жилищный кодекс».

Всё это свидетельствует об отсутствии условий для формирования и развития открытого конкурентного рынка обслуживания недвижимости в части управления МКД.

Управление управляющей организацией

- Определение экономически обоснованного размера платы за содержание и ремонт мест общего пользования в МКД на основании открытой тендерной процедуры с утверждением результатов на общем собрании собственников (далее - ОСС).
- Обязательный выбор уполномоченного представителя собственников помещений в МКД (далее - Заказчик) с правом заключения и расторжения договора управления на утвержденных ОСС условиях и возложением на него функций Заказчика услуг управления.
- Заказчик обязан зарегистрировать в ЕГРН себя в качестве уполномоченного представителя собственников МКД, способ управления МКД и договор управления МКД по принципам, схожим с регистрацией долгосрочного договора аренды или иных обременений. Для регистрации договора управления обязательно предоставление в регистрирующий орган нотариально заверенного протокола ОСС, подтверждающего выбор представителя собственников и утверждение поданного на регистрацию договора управления.
- Органы ГЖИ исключаются из схемы взаимоотношений между УК и собственниками. При этом ГЖИ может быть ликвидирована или переориентирована на контроль за техническим состоянием МКД с целью обеспечения безопасного проживания граждан.
- ОСС утверждает размер и способ вознаграждения и компенсации расходов Заказчика.
- УК с целью обеспечений гарантий целевого расходования собранных денежных средств на каждый дом открывает специальный счет и осуществляет ежеквартальную отчетность по факту расходования денежных средств. В случае заключения договора с другой компанией, новой УК передается доступ к счету. Таким образом, счет открывается на дом, и право доступа к счету предоставляется зарегистрированной в ЕГРН управляющей организации. Заказчик должен иметь право на просмотр операций по счету.
- Совокупная стоимость выполненных работ за отчетный период не может превышать объем поступивших денежных средств, за исключением обязательных работ, направленных на обеспечение безопасности проживания в МКД.
- Задолженность собственников за «Содержание и ремонт мест общего пользования» не является долгом перед УК, так как компания выполняет работы, исходя из объема поступивших денежных средств. Это долг собственника перед другими собственниками. Задолженность может быть взыскана без ограничения сроков давности и должна пойти на содержание мест общего пользования вне зависимости от действующей управляющей организации или способа управления МКД. Правом взыскания задолженности наделяется уполномоченное ОСС лицо. Договором управления на УК может быть возложена обязанность по взысканию задолженности.
- Отмена лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

- Если собственники не выбрали УК, муниципалитет проводит тендер, по итогам которого заключает договор управления с победителем, предложившим наименьшую цену, и берёт функции заказчика услуг управления на себя.

- Застройщики при выборе УК действуют по аналогичной с муниципалитетом схеме либо создают ТСН без права участия в его деятельности помещениями, принадлежащими им на праве собственности.

Управление ТСЖ

- Унифицировать некоммерческие формы управления МКД. Товарищество собственников недвижимости (ТСН) - единственно возможная форма некоммерческой организации, имеющая право управлять МКД.
- Осуществление деятельности ТСН на базе отдельного закона осуществляющего правовое регулирование данного способа управления МКД – «Закон о ТСН»
- Разрешить действующим председателям ТСН возглавлять другие ТСН, без привязки к наличию в собственности помещений в МКД. Один председатель может возглавлять неограниченное количество ТСН.
- Все собственники помещений в МКД – члены ТСН.
- Общее собрание собственников (далее – ОСС) – высший орган управления ТСН.
- Председатель ТСН действует на основании договора, утверждённого ОСС.
- На ОСС избирается уполномоченный представитель собственников помещений в МКД, наделённый правами заключить или расторгнуть договор с Председателем ТСН.
- Уполномоченный представитель регистрирует в ЕГРН себя в качестве лица, уполномоченного ОСС представлять интересы собственников помещений в МКД, и способ управления МКД с обязательным предоставлением нотариально заверенного протокола ОСС, подтверждающего этот выбор.
- Председатель ТСН открывает на дом отдельный расчетный счет либо переоформляет имеющийся счет в случае смены способа управления. Уполномоченный представитель собственников получает право доступа к информации по операциям по счету.
- Председатель ТСН ежеквартально отчитывается избранному представителю собственников о поступивших и потраченных денежных средствах, в соответствии с заключенным договором.
- ОСС вправе выбрать на должность председателя ТСН управляющую компанию.
- Размер членских взносов утверждается на ОСС на основании бюджета ТСН, который ежегодно утверждается членами ТСН.
- ТСН может быть создано застройщиком без права участия в ОСС.
- ОСС утверждает размер и способ вознаграждения и компенсации расходов лица, уполномоченного представлять интересы собственников помещений в МКД.
- Кворум ОСС определяется положениями Устава ТСН и может быть отменён.

Непосредственное управление

- Отмена ограничения по количеству квартир при выборе непосредственного способа управления МКД.
- Собственники помещений в МКД на ОСС выбирают уполномоченное лицо, которое открывает счет на дом, представлять их интересы в отношениях с ресурсоснабжающими и сервисными организациями.
- На ОСС утверждается договор сервисного обслуживания МКД, в котором предусмотрен перечень работ, обеспечивающих безопасное проживание в доме. Минимальный перечень работ, гарантирующих безопасное проживание в доме, должен быть закреплён законодательно и касается теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения, обслуживания лифтов, пожарной безопасности.
- Стоимость работ по договорам сервисного обслуживания определяется по результатам проводимых тендеров и утверждается на ОСС.
- В одном МКД может быть заключено несколько договоров сервисного обслуживания по отдельным видам услуг.
- Уполномоченное лицо регистрирует в ЕГРН себя в качестве уполномоченного лица, избранного ОСС, и способ управления МКД с обязательным предоставлением нотариально заверенного протокола ОСС, подтверждающего этот выбор.
- ОСС утверждает размер и способ вознаграждения и компенсации расходов лица, уполномоченного представлять интересы собственников МКД.

Результаты реализации Стратегии

В результате реализации Стратегии будут достигнуты следующие цели:

1.
Создание института Заказчика услуг управления в лице уполномоченного ОСС представителя собственников помещений в МКД либо муниципалитета (в случае отсутствия выбора УК или способа управления на ОСС) или представителя застройщика (при введении МКД в эксплуатацию).
2.
се три способа управления МКД, предусмотренные «Жилищным Кодексом», становятся конкурентноспособными по отношению друг к другу.
3.
Изменение структуры рынка управления МКД следующим образом: непосредственное управление – 25%, ТСЖ – 25%, УК – 50%.
4.
Формирование экономически обоснованной платы за содержание и ремонт мест общего пользования в результате проведения тендеров для определения этой платы, что приведет к развитию конкуренции среди компаний и росту качества оказываемых услуг на рынке обслуживания недвижимости в части управления МКД.
5.
Трехкратный рост общего количества активных предпринимателей, оказывающих услуги на рынке обслуживания недвижимости в части управления МКД.
6.
Уменьшение количества игроков рынка, имеющих большие портфели управления, занимающих доминирующее положение на рынке; рост числа УК, относящихся к малому и среднему бизнесу.

Таким образом, в результате реализации «Стратегии развития ЖКХ - 2030» произойдет формирование рынка обслуживания недвижимости в части управления МКД.