

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ВОСЬМОГО СОЗЫВА



ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ ПО ЖКХ
ПРИ КОМИТЕТЕ ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

Протокол заседания

«О ходе реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года»

18 февраля 2026 года

Место проведения: Государственная Дума, зал 830

(Георгиевский пер., д.2, эт.8)

Время проведения: 16.00 часов

Председательствующий:

ГЕЛЛЕР Марк Витальевич, заместитель председателя Экспертного совета по ЖКХ, Исполнительный директор Ассоциации «Совет ЖКХ»

Представители органов государственной власти:

ФЕДЯКОВ Александр Сергеевич, директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

НИФОНТОВ Дмитрий Юрьевич, заместитель директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России

СЫСОЕВ Павел Валерьевич, руководитель подразделения «Капитальный ремонт» ППК «Фонд развития территорий»

ХАРИТОНОВ Максим Анатольевич, руководитель направления подразделения «Оперативный мониторинг объектов ЖКХ» ППК «Фонд развития территорий».

Вопросы повестки дня:

1. О работе Минстроя России по актуализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

2. Об актуализации подраздела Стратегии «Управление жилищным фондом».

2.1 Перспективные направления изменений законодательства в сфере ЖКХ в рамках Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года с учетом возможных направлений ее актуализации в 2026 году.

2.2 Возможные подходы к решению ключевых проблем в управлении многоквартирными домами для достижения стратегических целей.

2.3 О необходимости уточнения экономической модели управления многоквартирными домами в Стратегии развития ЖКХ.

3. Об актуализации подраздела Стратегии «Капитальный ремонт жилищного фонда».

4. Об актуализации подраздела Стратегии «Коммунальная инфраструктура».

4.1 Анализ итогов реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за истекший период в части развития коммунальной инфраструктуры и направления ее актуализации.

4.2 Предложения по актуализации подразделов «Водоснабжение» и «Водоотведение».

5. Об актуализации подраздела Стратегии «Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

6. Об актуализации раздела X Стратегии «Цифровая трансформация отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства».

1. О работе Минстроя России по актуализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года.

(А.С.Федяков, Д.Ю.Нифонтов, В.В.Плякин, М.В.Геллер)

Заслушали доклад директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России А.С.Федякова о целях и векторах актуализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года в части вопросов развития ЖКХ. Особое внимание в ходе доклада было уделено вопросам повышения производительности труда в ЖКХ, цифровизации отрасли ЖКХ, учета и модернизации объектов коммунальной инфраструктуры, взвешенной тарифной политики.

Заслушали доклад заместителя директора Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России Д.Ю.Нифонтова по вопросам реализации Стратегии в сфере управления жилищным фондом, в ходе которого было отмечено, что повышение требований к лицам, осуществляющим управление МКД, а также к деятельности таких лиц должно коррелироваться с полномочиями и ресурсами органов государственного жилищного надзора. Помимо прочего отмечена необходимость оценки внедрения публичного рейтинга управляющих организаций, основанного на принципах оценки опыта и деловой репутации организаций.

Решили:

Принять к сведению доклады А.С.Федякова, Д.Ю.Нифонтова, выступления В.В.Плякина, М.В.Геллера.

Членам Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ **в срок до 1 мая 2026 года** направить в адрес Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России предложения по актуализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года **с соблюдением формата документа стратегического планирования.**

2. Об актуализации подраздела Стратегии «Управление жилищным фондом».

2.1 Перспективные направления изменений законодательства в сфере ЖКХ в рамках Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года с учетом возможных направлений ее актуализации в 2026 году.

(П.Е.Мурмуридис, О.В.Малахов, Д.В.Анисимов)

Заслушали доклад генерального директора ООО «УК Рублёво-Архангельское Сервис» П.Е.Мурмуридиса о системном совершенствовании института управления многоквартирными домами и введении в правовое поле понятия договора жизненного цикла, как новую модель строительства и последующего управления. Также была отмечена необходимость системных изменений регулирования порядка и правил проведения общих собраний собственников помещений многоквартирных домов.

В ходе доклада была затронута тема комплексного изменения регулирования в сфере управления многоквартирными, направленное на снижение расходов собственников помещений в многоквартирных домах на коммунальные услуги, дополнительную социальную защиту малообеспеченных граждан, стабилизацию и уменьшение тарифов на коммунальные услуги, повышению энергоэффективности многоквартирных домов в целом и их теплоснабжения и горячего водоснабжения в частности. В рамках данного направления перспективных изменений регулирования предлагается совершенствование и развитие регулирования децентрализованного теплоснабжения многоквартирных домов, а также совершенствования регулирования правил предоставления коммунальных услуг в части введения альтернативного порядка определения сроков начала и окончания отопительного периода для многоквартирных домов, подключенных к децентрализованной системе теплоснабжения.

Заслушали доклад директора по работе с органами государственной власти «Группа Комфорт» О.В.Малахова о дополнении положений Стратегии в части необходимости разработки унифицированных требований к цифровой системе мониторинга фактически оказанных услуг по содержанию и ремонту МКД и введение обязанности по использованию системы мониторинга

фактически оказанных услуг с обеспечением доступа контролирующих органов и собственников к соответствующим отчетным формам системы.

Заслушали выступление депутата Государственного Совета Республики Татарстан Д.В. Анисимова о коллизионности положений постановления Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» и постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Решили:

Принять доклады П.Е.Мурмуридиса, О.В.Малахова, выступление Д.В.Анисимова к сведению.

2.2 Возможные подходы к решению ключевых проблем в управлении многоквартирными домами для достижения стратегических целей.

(И.В. Генцлер)

Заслушали доклад директора направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города» И.В. Генцлер, в ходе которого было отмечено, что на текущий момент институт «коллективного ответственного собственника МКД» не сформирован, рынок профессиональных услуг и работ не развит, при этом присутствие публичной власти в сфере управления МКД увеличивается. В целях достижения результатов по данным направлениям Стратегии необходимо уточнение соответствующих целей, задач и мероприятий. Также требует существенных изменений правовое регулирование вопросов предоставления субсидий отдельным категориям граждан для оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Решили:

Принять доклад И.В. Генцлер к сведению.

2.3 О необходимости уточнения экономической модели управления многоквартирными домами в Стратегии развития ЖКХ.

(Н.В.Васильев, М.В.Геллер, С.С.Бачурина, Л.Ф.Смолина)

Заслушали доклад собственника АО «СХК «Север-Инвест» о проблемах правового регулирования системы ценообразования в сфере управления жилищным фондом и необходимости закрепления в Стратегии следующих принципов:

- Формирование платы на основании разработанных и утверждённых норм и нормативов трудовых, материальных и финансовых ресурсов.
- Индивидуальное определение размера платы применительно к каждому многоквартирному дому.
- Возможность независимой экспертной проверки расчёта.
- Обязанность утверждать размер платы органами местного самоуправления исключительно на основании подтверждённого расчёта по конкретному дому.

Заслушали выступление исполнительного директора Ассоциации «Совет ЖКХ», заместителя председателя Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ о необходимости дополнения положений Стратегии целями и задачами по развитию системы саморегулирования в сфере управления МКД.

Решили:

Принять доклад Н.В.Васильева, выступление М.В.Геллера к сведению.

3. Об актуализации подраздела Стратегии «Капитальный ремонт жилищного фонда».

(А.И.Мамонова, Д.В.Анисимов)

Заслушали доклад исполнительного директора Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов А.И.Мамоновой о результатах реализации мероприятий Стратегии в части капитального ремонта МКД и новых вызовах, в частности, непроработанности механизма реализации субсидиарной ответственности субъектов Российской Федерации, отсутствия инструментов реализации региональной программы при накоплении средств на специальных счетах, отсутствии правового регулирования капитального ремонта и эксплуатации «ветхих» домов и отсутствия критериев оценки влияния системы капитального ремонта на состояние жилищного фонда. Отдельное внимание в ходе доклада было уделено вопросам практической реализации принятого законодательства о государственном учете технического состояния объектов жилищного фонда и необходимости ресурсного обеспечения развития механизма технического обследования МКД, а также необходимости расширения перечня работ, которые могут быть проведены в рамках капитального ремонта МКД.

Решили:

Принять доклад А.И.Мамоновой к сведению.

4. Об актуализации подраздела Стратегии «Коммунальная инфраструктура».

4.1 Анализ итогов реализации Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации за истекший период в части развития коммунальной инфраструктуры и направления ее актуализации.

(Т.Е.Шершакова)

Заслушали доклад заместителя исполнительного директора Ассоциации «Совет ЖКХ» Т.Е.Шершаковой о статистических показателях в сфере коммунальных услуг и разработанных предложениях по актуализации Стратегии в соответствующих разделах, в частности:

- введение целевой инвестиционной надбавки;
- введение механизма пересмотра индексов платы граждан в случае утверждения / корректировки инвестиционных программ;
- внедрение инструментов, позволяющих учитывать необходимые экономически обоснованные операционные потребности в полном объеме;
- утверждение четких правил формирования субъектами РФ комплексных планов модернизации коммунальной инфраструктуры;
- совершенствование подходов дифференцированного установления тарифов на коммунальные ресурсы;
- совершенствование адресных субсидий нуждающимся, в том числе с внедрением государственных цифровых сервисов.

Решили:

Принять к сведению доклад Т.Е.Шершаковой.

4.2 Предложения по актуализации подразделов «Водоснабжение» и «Водоотведение».

(Д.М.Будницкий)

Заслушали доклад руководителя направления нормативно-аналитической работы Дирекции по взаимодействию с органами власти ООО УК «РОСВОДОКАНАЛ» Д.М.Будницкого о необходимости дополнения подраздела «Водоотведение» вызовом «низкая инвестиционная привлекательность отрасли, обусловленная дефицитом тарифных источников финансирования капитальных вложений». В качестве задач и мероприятий,

направленных на преодоление вышеуказанного вызова целесообразно дополнение задач и мероприятий, направленных, в первую очередь, на обеспечение установления реально экономически обоснованной стоимости услуг водоснабжения и водоотведения, введение инвестиционной надбавки к тарифам, не ограниченной предельными индексами роста платы граждан за коммунальные услуги, а также повышение адресности мер поддержки граждан в сфере оплаты коммунальных услуг.

Помимо прочего необходимо установление дифференцированных тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения с сохранением ограничения предельными индексами тарифов только для населения, установление в качестве основания для превышения предельных индексов роста платы граждан за коммунальные услуги необходимость реализации не только инвестиционных программ, содержащих мероприятия по реконструкции и модернизации, но и мероприятий по ремонту и эксплуатации объектов коммунальной инфраструктуры, а также исключение ограничения стоимости мероприятий инвестиционных и производственных программ (в том числе мероприятий по подключению) укрупненными сметными нормативами для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры с определением стоимости на основе рыночных цен, сложившихся в соответствующем субъекте РФ, подтвержденных договорами и (или) предложениями поставщиков, подрядчиков, в случае их отсутствия - на основе данных федеральных и (или) территориальных единичных расценок и (или) государственных элементных сметных норм (ГЭСН) с применением к ним фактических и прогнозных индексов цен производителей, установленных в прогнозе социально-экономического развития РФ.

Для повышения стимулов в сохранении экономии, указанных в разделе VI «Развитие жилищно-коммунального хозяйства» предложено установить, что возможность сохранения экономии у водоканала должна сохраняться при условии достижения ПНКЭЭ независимо от того, в результате каких именно мероприятий и действий такая экономия была достигнута, и дополнить перечень мероприятий, на которые может направляться «целевая» часть экономии, такими мероприятиями, как оплата труда персонала, оплата иных расходов, направленных на улучшение условий труда.

Предложено в подразделах «Водоснабжение», «Водоотведение» и «Теплоснабжение» в качестве дополнительного мероприятия по преодолению вызовов «высокий уровень накопленного износа основных фондов и сетевого хозяйства», «высокий уровень потерь на сетях», «низкая инвестиционная

привлекательность отрасли, обусловленная дефицитом тарифных источников финансирования капитальных вложений» необходимо предусмотреть «расширение использования амортизационных отчислений на мероприятия инвестиционных программ и финансирование операционной деятельности организаций (ремонт, эксплуатация, фонд оплаты труда)».

Также в ходе доклада даны предложения о необходимости создания сбалансированной тарифной политики, совершенствовании концессионного законодательства и налоговых послаблениях для ресурсоснабжающих организаций.

Решили:

Принять к сведению доклад Д.М.Будницкого.

5. Об актуализации подраздела Стратегии «Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства».

(В.А.Межецкая, Б.В.Хмельников)

Заслушали доклад заместителя генерального директора Научно-исследовательского Центра муниципальной экономики, главный редактор журнала «ЖКХэксперт: экономика и право» В.А.Межецкой и выступление генерального директора ЗАО «Центр муниципальной экономики и права» Б.В.Хмельникова о системных кадровых проблемах в отрасли ЖКХ и необходимости конкретизации ключевых позиций и механизмов решения проблем, касающихся развития кадрового потенциала сферы ЖКХ.

Отмечена необходимость корректировки вызовов в подразделе «Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства» Стратегии, дополнив в части отсутствия экономически обоснованной заработной платы и социальных гарантий для работников отраслевых организаций, а также отсутствием системы непрерывной подготовки кадров отрасли ЖКХ и источников финансирования такой подготовки.

Предложены новые задачи в указанном подразделе Стратегии, а именно:

- поднятие престижа отрасли ЖКХ через установление достойной заработной платы и социальных гарантий для работников отраслевых организаций;

- развитие отраслевой системы социального партнерства для обеспечения эффективного регулирования трудовых и иных непосредственно связанных с ними отношений в жилищно-коммунальной сфере;

- развитие системы непрерывной профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров для нужд отрасли жилищно-коммунального хозяйства;

- повышение уровня компетенций руководителей и специалистов предприятий жилищно-коммунального хозяйства, профильных ведомств, служащих органов исполнительной власти субъектов РФ и органов местного самоуправления в сфере управления ЖКХ.

Решили:

Принять к сведению доклад В.А.Межецкой, выступление Б.В.Хмельникова.

6. Об актуализации раздела X Стратегии «Цифровая трансформация отрасли строительства и жилищно-коммунального хозяйства».

(Н.А.Уткин)

Заслушали доклад генерального директора АНО «Умный МКД», председателя ТК 194 о деятельности АНО «Умный МКД» и необходимости доработки разделов Стратегии в части расширения применения инструментов цифровизации.

Решили:

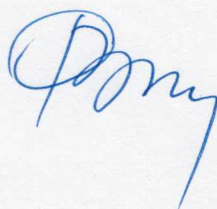
Принять к сведению доклад Н.А.Уткина.

Первый заместитель Председателя
Комитета Государственной Думы
по строительству и ЖКХ,
Председатель Экспертного совета по ЖКХ



В.А. Кошелев

Ответственный секретарь
Экспертного совета по ЖКХ



О.В. Десятова