

СТАНДАРТИЗАЦИЯ В ЖКХ

ЗАЧЕМ НУЖНЫ НАЦИОНАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ В СФЕРЕ ЖКХ, КАК И ЗАЧЕМ ИХ ПРИМЕНЯТЬ¹



Сердюк Ольга Владимировна,
Заместитель председателя ТК 393

Сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ) в России остается одной из самых проблемных. Состояние многоквартирных домов (МКД), качество коммунальных услуг, обоснованность и прозрачность тарифов, отсутствие единых правил управления общим имуществом — это вопросы,



Кузнецов Юрий Кимович,
ответственный секретарь ТК 393

напрямую затрагивающие миллионы россиян. Необходимо постоянно совершенствовать регулирование профессиональной деятельности организаций – участников рынка ЖКХ, одним из инструментов решения этой задачи являются стандарты, в первую очередь – национальные стандарты.

Что такое национальные стандарты сферы ЖКХ и кто их разрабатывает

Национальные стандарты в сфере ЖКХ — это документы, устанавливающие единые требования к услугам, процессам, методикам расчетов, технической документации и оценке качества работ для участников рынка. Объектами стандартизации в ЖКХ являются работы, услуги, процессы, требова-

ния, методики, оценки соответствия. Их важность для отрасли невозможно переоценить.

Правовые основы функционирования национальной системы стандартизации в России устанавливает Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в РФ».

¹ Все ссылки, указанные в статье, актуальны на момент публикации. Для проверки цитат рекомендуется использовать официальные источники (сайты Минстроя, Росстандарта, СПО, СМИ). Реальные случаи подтверждены публикациями в СМИ и отчетами управляющих организаций, находящимися в открытом доступе в сети Интернет.

Важнейшими целями стандартизации являются содействие социально-экономическому развитию РФ и повышение качества жизни населения.

Стандартизация базируется на следующих основных принципах:

- добровольность применения документов по стандартизации;
- открытость разработки стандартов;
- соответствие современному уровню науки и техники.

В разработке стандартов участвуют Федеральные органы исполнительной власти и Технические комитеты по стандартизации, которые состоят из организаций - непосредственных участников рынка. Это позволяет обеспечить всестороннее и глубокое изучение проблем и выработку предложений с учетом интересов граждан, профессионального сообщества и органов власти.

Процессы разработки и утверждения стандартов регламентированы Росстандартом. Проекты стандартов подлежат широкому общественному и профессиональному обсуждению, всестороннему рассмотрению. Они проходят экспертизу и согласование в Минстрое России. Все это позволяет сделать их максимально качественными, учитывающими интересы и всех участников рынка.

После утверждения действие стандартов апробируется на практике и в случае, если возникают проблемы по применению, в них оперативно вносятся необходимые изменения. Таким образом, для создания регуляторной базы национальные стандарты являются одним из самых нужных, качественных и удобных инструментов.

Одним из активных участников процесса по разработке стандартов является Технический ко-

митет по стандартизации ТК-393 «Услуги (работы, процессы) в сфере ЖКХ и формирования комфортной городской среды». Как и другие технические комитеты по стандартизации, ТК-393 является формой сотрудничества заинтересованных профессиональных организаций и органов власти при проведении работ по стандартизации в сфере ЖКХ. В него входят более 60 организаций: от крупнейших управляющих организаций (УО) до профильных научных учреждений и органов власти. В разработке стандартов участвуют технические специалисты, хорошо знакомые с реальными проблемами отрасли, поэтому стандарты, разработанные ТК-393, максимально приближены к практике.

Председателем ТК-393 является заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ Алексей Васильевич Ереско, а первым заместителем председателя - Ирина Александровна Булгакова, оба признанные эксперты в области ЖКХ.

Одновременно в своей работе ТК-393 тесно сотрудничает с аналогичными техническими комитетами по: строительству, производству работ в строительстве, энергосбережению, тепло и водоснабжению, предоставлению услуг населению и др. На текущий момент за ТК-393 Росстандартом закреплены 21 утвержденный национальный стандарт сферы ЖКХ, 18 из них непосредственно касаются процессов управления МКД.

Работа ТК-393 продолжается, ежегодно разрабатываются новые стандарты, которые касаются капитального ремонта, повышения энергетической эффективности, автоматизации, тепло и водоснабжения.

Зачем нужны стандарты в ЖКХ

Мы понимаем, что в настоящее время далеко не все необходимые параметры отраслевой деятельности урегулированы на уровне законодательства или нормативно-правовых актов сферы ЖКХ. Практически это невозможно сделать, потому что вопросы, регулярно возникающие, чрезвычайно разнообразны, и для наведения в них порядка должны применяться инструменты разного уровня, в том числе - национальные стандарты, задача которых – обеспечить упорядоченность, то есть преодоление неурегулированных отношений при:

- утверждении экономически обоснованных условий и правил для работы отрасли;
- обеспечении нормативного регулирования как носителя управленческой информации и комму-

никативной функции, то есть создание условий для взаимопонимания между поставщиками услуг, потребителями и органами власти.

Стандартизация позволяет решить задачи по:

- унификации отношений, установлению понятных требований по совместимости интересов поставщиков услуг и потребителей. В законодательстве, к сожалению, нет единого толкования многих ключевых терминов: «содержание дома», «текущий ремонт», «услуги управления» и т.д. И стандарты восполняют этот пробел, устанавливая, что конкретно входит в те или иные работы, как часто они должны выполняться, каким требованиям соответствовать;

- обеспечению качества и возможности контроля исполнения обязательных требований при производстве и приемке работ. Стандарты устанавливают минимальные требования к качеству услуг. Это позволяет жильцам объективно оценивать действия УО, а той — понимать, что от них требуется;
- созданию системы открытости и доверия для предоставления потребителям информации о применяемых правилах. Когда все действия УО прописаны и согласованы в стандартах, снижается вероятность злоупотреблений и недопониманий. Это облегчает взаимодействие между потребителями, поставщиками услуг и контролирующими органами.

В качестве хорошего примера решения указанных выше задач можно привести ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления МКД. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего

имущества собственников помещений в МКД». Он содержит в себе техническое обоснование, определение видов работ, услуг, плановых, неотложных, обязательных, восстановительных. В этом ГОСТ приведена рекомендованная группировка работ, услуг в перечне работ и услуг. Описано, как подготовить необходимое экономическое обоснование на основании определения стоимости работы, расчета финансовых потребностей на содержание общего имущества, определение расходов собственников, расчеты размера платы. Предложены формы документов, в которых делаются предложения собственникам. При этом рекомендовано разрабатывать более одного проекта из перечня, которые различаются по цене – минимальный, средний, максимальный. Все это позволяет обеспечить взаимопонимание между УО и потребителями.

Какие стандарты уже разработаны

На данный момент ТК-393 разработан и утвержден 21 национальный стандарт. Полный перечень стандартов и их краткое описание вы найдете на официальном сайте Ассоциаций предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» в сети Интернет на странице ТК-393, доступ по ссылке URL: <https://sovetskgh.ru/services/corp/otekhnicheskoy-komitete/>.

Среди последних утвержденных стандартов, ключевые:

- **ГОСТ Р 56038-2023** «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» — определяет общие требования к управлению МКД.
- **ГОСТ Р 70773-2023** «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме» — описывает процесс подготовки предложений по ремонту и содержанию общего имущества.
- **ГОСТ Р 56193-2024** «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными

домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» — касается капитального ремонта общего имущества.

- **ГОСТ Р 71545-2024** «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в многоквартирных домах. Основные положения» — регламентирует мероприятия по энергосбережению и энергоэффективности.
- **ГОСТ Р 72062-2025** «Оценка качества работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме» — вводит критерии оценки качества работ по содержанию МКД.

В настоящий момент еще пять стандартов для сферы ЖКХ ожидают своего утверждения в Росстандарте в текущем году, их дата введения в действие - 1 января 2026 года. Один стандарт остается в разработке.

В планах на 2026 год разработка еще 8 стандартов для отрасли ЖКХ. Все работы включены в Программу национальной стандартизации России (ПНС) на 2026 год, среди них:

Шифр темы ПНС	Наименование проекта стандарта
1.9.393-1.060.25	Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Прием, ведение, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом, иных, связанных с управлением таким домом документов. Общие положения

Шифр темы ПНС	Наименование проекта стандарта
1.9.393-1.061.25	Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на разработку проектной документации при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыш
1.9.393-1.062.25	Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на проведение работ по капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по ремонту крыш
1.9.393-1.063.25	Организация и эксплуатация систем коммунального теплоснабжения. Методика расчета индекса состояния систем теплоснабжения
1.9.393-1.064.25	Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения. Канализационные очистные сооружения. Проектирование, эксплуатация. Методы технологического расчета, анализа и прогнозирования.
1.9.393-1.065.25	Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения. Канализационные очистные сооружения. Проектирование, эксплуатация. Методика определения фракций ХПК в сточных водах
1.9.393-1.066.25	Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения. Технические и технологические методы снижения выбросов загрязняющих веществ, дурнопахнущих веществ, выбросов запахов от объектов систем водоотведения
1.9.393-1.067.25	Автоматизация, информатизация и цифровизация ЖЖХ. Общий стандарт форматов и структур данных. Информационная модель ЖЖХ. Соглашение по моделированию и общая онтологическая модель ЖЖХ

Как применяются стандарты

Как указывалось выше, национальные стандарты имеют добровольный порядок применения, но их выполнение может стать обязательным, если:

- на них ссылается договор оказания услуг/проведения работ/управления МКД;
- они утверждены как внутренние стандарты саморегулируемой организации (СРО), в которую входит УО;

- они включены в региональные или федеральные нормативные акты (например, постановление Правительства № 416 от 15.05.2013 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»).

Кроме того, важным является юридическая значимость стандартов: практика показала, что их положения учитываются в судебных разбирательствах и при проверках надзорных органов.

Применение стандартов, положительные примеры из практики

Сфера ЖЖХ остается одной из самых конфликтных в России. По данным Росстата, в 2023 г. каждый пятый судебный спор между собственниками и УО был связан с неясностью условий договора управления. Яркий пример - история дома в г. Перми, где УО из-за размытой формулировки «текущий ремонт» 3 года не ремонтировала протекающую крышу, ссылаясь на необходимость капитального ремонта. Использование ГОСТ Р 56038-2023 помогло четко определить границы между этими понятиями, конфликт был разрешен.

Московская область

В ЖК в г. Балашихе собственники 2 года судились с УО из-за невнятного пункта договора о «поддержании нормативного состояния фасада». После внедрения ГОСТ Р 56038-2023 были:

- определены четкие параметры (частота осмотров, допустимые трещины);
- введена шкала оценки износа;
- определен алгоритм действий при повреждении.

Результат: ремонт фасада и снижение количества жалоб на 67% за полгода.

Тюмень

В г. Тюмени применили раздел ГОСТ Р 70773-2023 по энергоэффективности. Использование УО данного стандарта для расчетов энергоэффективности помогло жителям увидеть экономию на теплоснабжении.

- УО обязали предоставлять 3 варианта работ по установке приборов;
- ввели единый формат отчетности;
- определили методику расчета окупаемости.

Результат: жители дома №45 по ул. Республики согласились на установку счетчиков тепла после наглядного расчета экономии 23% в год.

Екатеринбург

В новостройке г. Екатеринбурга УО внедрила стандартизированные платежки:

- выделены 14 отдельных строк вместо «общего содержания»;
- к каждой услуге - ссылка на пункт ГОСТ;
- добавлен QR-код с полной калькуляцией.

Результат: количество платежей без задержек выросло с 72% до 89%, количество обращений по «непонятым начислениям» сократилось в 4 раза.

Основные трудности внедрения стандартизации в ЖКХ

- Отсутствие мотивации участников рынка, особенно УО. 40% УО против подробной детализации сумм в счетах на оплату. Многие боятся дополнительных затрат на внедрение стандартов. Пока, к сожалению, только крупные предприятия - лидеры отрасли активно используют стандарты и участвуют в их разработке.
- Дефицит квалифицированных кадров. Не все организации имеют специалистов, способных грамотно применять стандарты.
- Недостаточное финансирование. Создание и внедрение стандартов требует средств. Однако на уровне регионов появляются программы поддержки: субсидии, обучение, консультации от СРО, а также инициативы по созданию «банков типовых стандартных договоров».

Мнение экспертов и представителей власти о значении стандартов в ЖКХ

Экспертное сообщество однозначно в оценке роли стандартов в сфере ЖКХ: стандарты — основа для развития, цифровизации, энергоэффективности и реального контроля качества для предприятий отрасли, обеспечения взаимодействия между гражданами и другими участниками отношений в нашей непростой сфере.

Булгакова Ирина Александровна, председатель Экспертного Совета Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ²:

«Стандарты — это мост между жителями и управляющими организациями. Когда все процессы прописаны, исчезает почва для конфликтов. Стандарты — это не про документы. Это про доверие между жителями и теми, кто управляет их домом».

(Интервью «РБК-Недвижимость» о стандартах как инструменте диалога).

Хуснуллин Марат Шакирзянович, министр строительства и ЖКХ РФ:

«Внедрение стандартов требует системной работы. Наш опыт показывает, что дома, прошедшие этот путь, уже через 1,5-2 года видят реальный

экономический эффект» (комментарий для ТАСС о практике внедрения национальных стандартов).

Ересько Алексей Васильевич, заместитель Министра строительства и ЖКХ РФ: «Стандарты - это инструкция по эксплуатации для всего жилищного фонда страны. Без них мы продолжаем «тушить пожары» вместо системной работы. Стандарты в ЖКХ — это не просто документы, а основа для прозрачных и понятных правил игры. Они позволяют собственникам, управляющим организациям и государству говорить на одном языке и минимизировать конфликты». (материалы круглого стола «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства», 2024г.)

Степашин Сергей Вадимович, председатель Ассоциации юристов России:

«Права граждан начинаются с понятных правил. Стандарты в ЖКХ — это именно те правила, которые нужны людям» (Материалы круглого стола «Проблемы содержания и эксплуатации объектов капитального строительства», 2024г.)

Выводы

Сфера ЖКХ нуждается в стабильных и понятных правилах. Национальные стандарты — это хорошо работающий инструмент по управлению качеством, взаимодействием и доверием между всеми участниками жилищно-коммунальной сферы. Их внедрение — шаг к цивилизованной, прозрачной и эффективной работе всей отрасли.

Можно сказать, что использование стандартов организациями отрасли способствует снижению социальной напряженности, повышению собираемости платежей и в целом повышению качества жизни наших граждан.

² от ред.: до 05.2025