

**ОБЩЕСТВЕННЫЙ СОВЕТ  
ПРИ МИНИСТЕРСТВЕ СТРОИТЕЛЬСТВА И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

127994, Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10, стр. 1. Тел. (495) 647-15-80  
e-mail: Svetlana.Kuzmenko@minstroyrf.gov.ru

18 февраля 2022 г.

№ ОС-2022/6. 22

на № 5627-ИФ/16 от 15.02.2022  
и № 5576-СИ/01 от 15.02.2022

Министру строительства  
и жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации

И.Э. Файзуллину

Уважаемый Ирек Энварович!

Направленный Минстроем России доработанный проект Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (далее – проект Стратегии) рассмотрен.

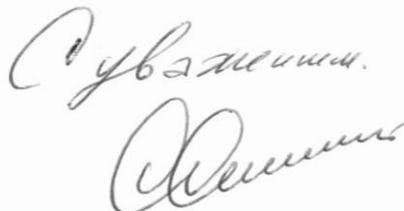
Отмечаем, что мы получили цельный, проработанный документ, отражающий все направления строительства и жилищно-коммунального хозяйства (далее - ЖКХ) и включающий задачи на предстоящие 10 лет по таким направлениям, как промышленное и жилищное строительство, ЖКХ, комфортная городская среда.

Также отмечаем, что в проекте Стратегии в основном учтены замечания, которые ранее направлялись Общественным советом в Минстрой России письмом от 19.10.2021 № ОС-2021/6.311.

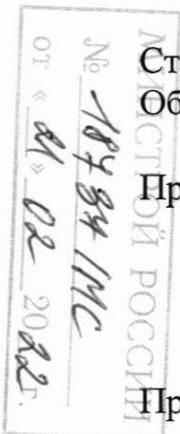
По результатам рассмотрения считаем возможным согласовать проект Стратегии с учетом дополнительных предложений и замечаний членов Общественного совета при Минстрое России.

Приложение: предложения и замечания на 9 л. в 1 экз.

Председатель



С.В. Степашин



**Замечания и предложения членов и экспертов Общественного совета при Минстрое России к доработанному проекту Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года.**

**1. В Стратегии недостаточно механизмов, которые бы позволили остановить износ жилищного фонда, повысить его комфортность и экологичность.**

Жилищный фонд стареет, поэтому необходимо чётко определить, с каким жильем мы работаем (восстанавливаем), а какое нужно сносить (не тратить напрасно средства граждан на его содержание – он не будет комфортным и экологичным никогда).

Стратегия предусматривает создание системы технического учета МКД. Необходимо дополнить, что технический учет должен стать инструментом для принятия решений о необходимости и сроках проведения капитального ремонта и фиксации его результатов, а также изменения технического состояния отдельных конструктивных элементов и жизненного цикла МКД в целом позволит перейти к гибкой модели формирования долгосрочных программ капитального ремонта и обоснованно принимать решения:

- о сносе и возведение нового МКД, характеристики которого соответствуют международным стандартам, высокой энергоэффективности, минимальным размерам углеродного следа;

- о проведении капитального ремонта и приведения характеристик конструктивных элементов многоквартирных домов к техническому состоянию, соответствующим единым установленным требованиям безопасности, комфортности, энергоэффективности, экологичности.

Чтобы капитальный ремонт стал действительно комплексным и экологичным, необходимо расширить перечень энергосберегающих мероприятий, выполняемых региональными Фондами. Для их выполнения целесообразно дофинансировать систему капитального ремонта с привлечением средств ФНБ (Фонда национального благосостояния) в размере до 40 млрд. рублей ежегодно в течении 10 лет. Модернизацию проводить в соответствии с едиными требованиями.

Для государства – это выгодное вложение денег: Уже сегодня система капитального ремонта приносит в казну (налогов) свыше 50 млрд. в год. Каждый рубль затрат на капремонт приносит около 25 копеек налоговых поступлений.

При предложенном подходе к 2035 г. за счет сокращения потребления энергоресурсов МКД выбросы могут снизиться на 22 млн. тонн CO<sub>2</sub>-эквивалента или на 1,1% от совокупных выбросов в РФ в 2019 г. Такой ремонт соответствует всем что поможет привести в систему кап ремонта критериям Климатического проекта дополнительное финансирование. Часть вложенных средств может быть возвращена

по экологическим платежам за счет продажи квот на выбросы импортоориентированным организациям в соответствии с планами Минэкономразвития.

## **2. Не менее важная задача, организовать грамотное содержание/управление жилфонда после качественного капитального ремонта и не только.**

### **Решение:**

Управляющие компании должны быть заинтересованными в проводимых мероприятиях по модернизации жилья и исправно осуществлять верификацию оборудования и поставку показаний приборов учёта для реализации экологических проектов.

В Стратегии, верно, отмечено, что введение института лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами на первоначальном этапе позволило очистить рынок управления жильем от недобросовестных управляющих организаций, однако предусмотренная система получения лицензии на управление каждого дома ограничивает граждан в реализации своих прав и сдерживает развитие УК.

Эксперты предлагают уйти от обязательности получения управляющими организациями лицензий на управление каждого многоквартирного дома в пользу создания единого реестра квалифицированных управляющих организаций, который позволит гражданам выбирать управляющую организацию из перечня получивших лицензию и соответствующей установленным требованиям.

Для получения лицензии будет необходимо подтвердить компетенции и возможность выполнения данных функций. Данный подход соответствует общей стратегии государства на развитие системы оценки квалификации на соответствие профессиональным стандартам. Предложенный в Стратегии институт «гарантирующей организации», так же основывается на принципах подтверждения компетенции.

И еще обращает внимание то, что Стратегия направлена на регулирование всего жизненного цикла объектов строительства, в том числе МКД. При этом для предотвращения нанесения ущерба правам, интересам, жизни или здоровью граждан и окружающей среде при Строительстве используется институт СРО, а при эксплуатации МКД – лицензирование. Из текста Стратегии нельзя сделать вывод – почему не предусмотрен одинаковый подход к регулированию деятельности организаций для всего жизненного цикла МКД? Требуется доработать этот вопрос.

## **3. Обеспечение населения качественными и доступными коммунальными ресурсами задача, которая актуальна всегда и во всех странах.**

Следует отметить, что теплоснабжение и водоснабжение/водоотведение как часть отрасли ЖКХ отличаются длительными циклами возврата инвестиций (от 10 до

25 лет), социальной значимостью и не возможностью окупаемости инвестиций в короткие (менее 10 лет) сроки.

В связи с ограничением темпов роста тарифов сложившейся диспропорцией в источниках финансирования наблюдается убыточность ресурсоснабжающих компаний на уровне тарифных решений. Нетарифная поддержка отрасли со стороны бюджетов в основном идет на закрытие операционных платежей и частично компенсирует недофинансирование отрасли.

В водоснабжение сложилась наиболее критичная ситуация. 40% затрат водоснабжающих компаний составляет персонал, 40% - электроэнергия и 20% - технический осмотр и ремонты.

Проекты по замене систем водоснабжения и особенно водоотведения (КНС) не окупаются за счет тарифных источников, поскольку модернизация приводит к улучшению качества предоставляемых услуг за счёт внедрения новых технологий, материалов, в т.ч. для очистки, а также положительно влияют на экологию и здоровье граждан. Поэтому в таких проектах нужна гос. поддержка. В Стратегии об этом сказано, но хотелось бы больше конкретных механизмов.

#### **4. Для масштабных инвестиций в отрасль требуются финансово устойчивые организации и адекватная тарифная политика. Тарифы должны обеспечить возврат займов и качественное профессиональное обслуживание новой техники. Что приведет к повышению платежей потребителей.**

В целом коммунальная отрасль требует реформирования подходов по тарифообразованию и социальной поддержке населения. Качественное и квалифицированное содержание объектов инфраструктуры не может быть дешёвым. Перекрестное субсидирование, доплаты до экономически обоснованных тарифов, нормативы – всё это требует коренного пересмотра для целей выхода на экономически обоснованные условия работы.

В последние годы главным принципом тарифного регулирования коммунальных услуг для населения был подход «инфляция минус». Таким образом, в приведенных ценах доходная база коммунальных предприятий в основном сокращалась. Парадокс в том, что при этом низкие тарифы на коммунальные услуги – это больше помощь богатым домохозяйствам, а не бедным, поскольку объем услуг, потребляемых состоятельными домохозяйствами, как правило, больше.

При этом важный факт – число домохозяйств с низкими доходами, получающих жилищные субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг, сокращается и сейчас жилищные субсидии получает менее 8% домохозяйств страны (в Европейских странах до 20%). В российских условиях можно было бы ориентироваться на постепенный выход, на уровень 15 % домохозяйств получателей субсидий. Это во многих случаях сняло бы ограничения по искусственному сдерживанию тарифов на коммунальные услуги при обеспечении эффективной социальной поддержки низкодоходным семьям.

## **5. В Стратегии следует обратить серьезное внимание на возможности по повышению качества работы программы субсидий на ЖКУ.**

В последнее десятилетие субсидии предоставляются из региональных бюджетов, и регионы часто сами корректируют (далеко не всегда удачно) порядок их предоставления. Требуется анализ региональных практик предоставления субсидий и детализация процедур их предоставления на федеральном уровне.

Стандарты, утвержденные на федеральном уровне, нуждаются в пересмотре: снизить стандарт доли на оплату ЖКУ в доходах домохозяйств до 15%, а стандарт жилищной площади утвержден на федеральном уровне (18 кв.м на человека при составе семьи 3 и более человек) - увеличить до средней жилищной площади обеспеченности в регионе. Это приведет к существенному росту домохозяйств – получателей субсидий.

При этом бюджетные средства, направляемые на социальную поддержку отдельных категорий граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг, должны быть направлены на адресную поддержку действительно нуждающихся семей. И такая поддержка должна быть удобной и «умной», не всегда привязываясь к конкретному платежу за ЖКУ, особенно в случаях, когда собственники своим решением вкладываются в модернизацию своего жилища, тем самым снижая объем потребляемых услуг ЖКХ (меры соц.поддержки не распространяются сегодня на доп.взнос на капремонт, на энергосервисный платеж).

## **6. Некоторые результаты и мероприятия сформулированы слишком обобщенно и не ясно, что они означают.**

Например, в качестве результата сбалансированного территориального планирования и градостроительного развития предусмотрено формирование к 2024 году системы расселения. Но, во-первых, в стране уже сложилась система расселения, хотя она и требует дальнейшего развития. Однако, из Стратегии не ясны инструменты изменения системы расселения в условиях рыночной экономики, когда бизнес и граждане самостоятельно принимают решения о месте размещения и проживания. Частный дом»

Еще один пример – указано мероприятие «совершенствование института нормативов градостроительного проектирования», но не указаны цели и направления такого совершенствования.

По направлению «Новые жилищные возможности» не учтено замечание о необходимости выполнения государственных и муниципальных обязательств по жилищному обеспечению всех очередников и других льготных категорий граждан (по оценкам, порядка 4 млн семей), а не только в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» - 854,3 тыс. семей.

## **7. О кадровой подготовке.**

В разделах 6.7 «Кадры и профессиональная трансформация строительной отрасли» и 6.7.1 «Наука в области строительства, строительных материалов и строительных технологий» среди проблем и вызовов не отражено, что помимо снижения уровня подготовки специалистов в ВУЗах в настоящее время практически исчезли комплексные проектные институты, которые обеспечивали доподготовку выпускников ВУЗов к реальному проектированию за счет обмена опытом и исправления пробелов в образовании бывших студентов, фактически являлись «кузницей высококвалифицированных кадров». Крупные проектные организации активно сотрудничали с отраслевыми ВУЗами, участвовали в формировании профильных групп студентов с возможностью последующего трудоустройства. Отдельные мастерские не могут позволить себе такой «роскоши», когда каждый сотрудник на счету, и, если компетенций сотрудника недостаточно, его увольняют.

Это, пожалуй, одна из причин постоянно снижающего качества проектной документации.

## **8. Об авторском надзоре**

В Стратегии не нашла отражения проблема авторского надзора, когда застройщик, пользуясь правовой коллизией, на авторский надзор привлекает не авторов проекта, а сторонних физических или юридических лиц из принципа «что подешевле».

Не учтены вопросы, связанные с возрастающей ответственностью главных инженеров проекта (ГИПов) и главных архитекторов проекта (ГАПов) за подготовку и реализацию проектов. Не определены минимальные уровни компетенций для ГАПов и ГИПов. Не установлены требования к аттестации таких специалистов.

Безусловно цифровизация строительной отрасли необходима, особенно когда необходимы оперативная передача проектной документации или межведомственный обмен данными, но проводить строительный контроль в электронном виде, если данное определение предусматривает удаленный строительный контроль, наверное, не стоит.

Переход экспертизы от оценки соответствия проектных решений требованиям технических регламентов и иным установленным требованиям (нормоконтроль) к оценке эффективности проектных решений и их соответствию современным инженерным решениям и технологиям исключит четкие критерии такой оценки, что приведет к субъективизму и вкусовщине.

## **9. Замечания непосредственно по тексту Стратегии.**

В подразделе 5.3.3 «Совершенствование системы ценообразования в строительстве» целесообразно добавить:

- в пункт 2 «Мероприятия» добавить саморегулируемые организации (далее - СРО) как один из источников информации.

В настоящее время СРО из 21 региона проводят совместную работу с производителями и поставщиками строительной продукции по наполнению системы ФГИС ЦС. СРО понимают объективность предоставленной информации в данную систему, так как не заинтересованы в завышении или занижении её показателей. Кроме этого, указанные организации могут регистрироваться в системе ФГИС ЦС и от себя передавать информацию, подтвержденную документально (прайс-листы и т.д.);

- в пункте 3 «Мероприятия» предлагаем фразу «а также снижение трудоемкости за счет сокращения времени на производство работ» заменить на «а также повышение производительности труда», так как тенденция новых технологий требует не снижения трудоемкости, а повышение уровня квалификации специалистов;

- пункт 4 «Мероприятия» предлагаем изложить в следующей редакции: «4. Учет при формировании сметной стоимости строительства достоверной заработной платы рабочих-строителей с учетом отраслевой и региональной специфики и рыночной конъюнктуры».

В связи с тем, что в большом количестве строительных компаний разрядность рабочих-строителей отсутствует пункт 4 предлагаем дополнить мероприятием по переходу от разрядности рабочих-строителей, учтенных в сметных нормах к переходу на специализацию рабочих-строителей (бетонщик, каменщик, арматурщик и т.д.);

В разделе 7 «Текущая ситуация» на стр.85 дополнить после абзаца № 4 текстом следующего содержания:

«При этом следует отметить, что существующая система государственного регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами не отвечает в полной мере концептуальным требованиям устанавливаемым государством по снижению административного воздействия на отношения участников рынка, препятствуя решению стратегически важных для отрасли вопросов.

Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 255 однозначно не определен предмет лицензирования, так как закон содержит различные подходы к предмету лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Существенно снижена роль и ответственность собственников помещений многоквартирного дома в процессе управления и содержания общего имущества многоквартирного дома за счет перекладывания прав и обязанностей по управлению многоквартирным домом с собственников помещений в многоквартирном доме на органы государственной власти и управляющие организации.

Государственное регулирование деятельности по управлению многоквартирными домами установлено для управляющих организаций без учета действия договора управления многоквартирным домом во времени, в объеме и виде

работ и услуг, порядка контроля за выполнением работ и услуг, что привело к фактической ничтожности принятых на общем собрании собственников помещений многоквартирным домом условий гражданско-правовых отношений между управляющей организацией и собственниками многоквартирного дома.

Отсутствие обязательных стандартов ценообразования и методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание и определению предельных индексов изменения размера такой платы, ответственности собственника за принимаемые решения по принятию обязательных работ и услуг при расчете содержания общего имущества, мотивации УО в улучшении состояния общедомового имущества в связи с высоким риском расторжения с УО договора управления до истечения срока его действия, отдельного учета коммунальных ресурсов на общедомовые нужды и индивидуальные.

Отсутствие механизмов воздействия на злостных должников, уклоняющихся от исполнения судебных актов о взыскании задолженности, влияет на качество содержания многоквартирных домов, ухудшение их технического состояния и безопасность, увеличение затрат на капремонт и долю аварийного жилья.»

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 2 «Задач» изложить в следующей редакции: «Повышение доступности и удобства процедур принятия решений по вопросам управления многоквартирными домами для собственников жилья, через электронные голосования и пользование электронными сервисами».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 3 «Задач» изложить в следующей редакции: «Совершенствование законодательства Российской Федерации, направленное на повышение надежности и безопасности при эксплуатации многоквартирных домов, соблюдением баланса интересов всех участников процесса управления МКД».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 5 «Задач» изложить в следующей редакции: «Обеспечение возможности гражданам управлять МКД, усиления роли решений общего собрания собственников помещений многоквартирных домов, Совета многоквартирного дома, роли договора управления, повышение ответственности собственников и механизмов воздействия на злостных должников».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 2 «Мероприятий» изложить в следующей редакции: «Корректировка существующих и внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля, в том числе пересмотра лицензионных требований и лицензионного контроля, в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, централизация управления результатами деятельности органов государственного жилищного надзора и лицензионного контроля».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 3 «Мероприятий» изложить в следующей редакции: «Развитие институтов и моделей управления жильем, в том числе: поэтапное введение института саморегулирования в сфере деятельности по управлению многоквартирными домами в систему лицензирования

и регулирования деятельности по управлению МКД; модели «гарантирующей управляющей организации»: это инструмент повышения эффективности эксплуатации многоквартирных домов путём трансформации института «временной управляющей организации», что... (далее по оригинальному тексту)».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 5 «Мероприятий» изложить в следующей редакции: Совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильём и содержания общего имущества: внедрение маркетинговых инструментов, повышающих прозрачность и понятность формирования цены и перечня работ по управлению и обслуживанию МКД для собственников помещений, в первую очередь, утверждение единой номенклатуры работ и услуг, понятной всем участникам рынка, установление базового перечня услуг, обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме, утверждение порядка расчёта рекомендуемой стоимости таких услуг, на принципах долгосрочности и экономической обоснованности».

В подразделе 7.1 «Управление жилищным фондом» пункт 3 «Результатов» изложить в следующей редакции: «Повышение прозрачности участия граждан в управлении жильём, достижение защищенности прав собственников в распоряжении общим имуществом и главенствующей роли в принятии решений, связанных с управлением многоквартирными домами».

В подразделе 7.2 «Капитальный ремонт жилищного фонда вызовы» пункт 7 «Задач» изложить в следующей редакции: «Установление особого порядка финансирования капитального ремонта лифтов, многоквартирных домов, являющихся объектами культурного наследия в зависимости от категории, с привлечением средств федерального, регионального и местного бюджетов».

В подразделе 7.2 «Капитальный ремонт жилищного фонда вызовы» дополнить «Задачи» пунктом 8 следующего содержания: «Расширение функций регионального оператора, присвоив статус «Заказчика», усиление ответственности перед собственниками, наделение собственников и управляющие организации, как представителей собственников, реальными правами на контроль за проведением капремонта и приемку работ».

В подразделе 7.3 «Коммунальная инфраструктура»:

- дополнить «Задачи» пунктом 11 следующего содержания: «Увеличить адресную поддержку граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

- дополнить «Мероприятия» пунктом 17 следующего содержания: «Реализация мероприятий по снижению доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи до 15%»

В отношении основных целевых показателей Стратегии, предусмотренных пунктами 1.1.1 – 1.1.2 Приложения 1 к Стратегии, вообще отсутствуют мероприятия реализации для земельных участков, находящихся в частной собственности.

Также во втором абзаце на стр. 85 необходимо пояснить откуда взяты данные по процентам по управлению многоквартирными домами управляющими организациями в 2015 и 2020 годах? Так как сделан спорный вывод, что именно лицензирование положительно повлияло на их увеличение, при озвучиваемых в последнее время на различных площадках больших претензиях к лицензированию и в частности к ГЖИ, со стороны собственников, общественности, профессионального сообщества, да и органов власти.

Помимо прочего, стоит заметить, что положения о расчетах ресурсного обеспечения реализации Стратегии уже требуют корректировки, поскольку допущение о достижении ключевой ставки 9% за первый квартал 2022 г. состоялось – с 14.02.2022 г. ключевая ставка составляет 9,5 %.