

№ 3.2-15/2816 от 15 июня 2022 г.

СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПРИ СОВЕТЕ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

РЕШЕНИЕ

**на тему "Совершенствование деятельности организаций, осуществляющих
управление многоквартирными домами"**

г. Москва

24 июня 2022 года

Заслушав и обсудив выступления представителей Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерства промышленности и торговли Российской Федерации, Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации, а также других участников заседания Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации (далее – Совет) на тему "Совершенствование деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами", Совет отметил следующее.

В соответствии с проектом Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (далее – проект Стратегии) насчитывается более 1 млн. многоквартирных домов, которые на 98% управляются управляющими организациями либо собственниками помещений в многоквартирных домах. При этом основной проблемой в управлении многоквартирными домами отмечается недостаточная эффективность управляющих организаций, что подтверждается высоким ежегодным количеством убыточных управляющих организаций (36-37%).

Участники заседания отметили основные причины, оказывающие влияние на снижение эффективности деятельности по управлению многоквартирными домами. К числу наиболее острых правоприменительных проблем в сфере управления многоквартирными домами в настоящее время можно отнести:

низкий уровень мотивации управляющих организаций к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий;

отсутствие ответственности собственников помещений в многоквартирном доме за принятие решений, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;

сложность смены управляющей организации по решению собственников помещений в многоквартирном доме;

неразвитость цифровизации сферы управления многоквартирными домами;

непрозрачность процесса формирования перечня услуг и работ по управлению и обслуживанию многоквартирных домов, отсутствие в договорах управления порядка изменения перечня услуг и работ по результатам осмотров, порядка оплаты "неплановых" работ и использование фиксированных ставок платы вместо порядка оплаты услуг и работ;

выдача предписаний управляющим организациям и привлечение к ответственности за невыполнение услуг и работ, которые не заказаны по договорам управления и не оплачиваются собственниками помещений;

недостаточная профессиональная подготовка руководителей и сотрудников управляющих организаций;

низкий уровень технической оснащенности организаций, выполняющих услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Эти проблемы также нашли отражение и в проекте Стратегии. Для их решения запланирован перечень мероприятий, предусматривающий внедрение единых стандартов по управлению многоквартирными домами, введение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, развитие институтов и моделей управления жильем, в том числе модели "гарантирующей управляющей организации", совершенствование порядка оплаты управления, содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, развитие системы профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации кадров, повышение привлекательности и престижа профессий и

специальностей сферы жилищного и коммунального комплексов, внедрение публичных независимых рейтингов управляющих организаций¹.

Участники заседания обсудили основные подходы к реализации предусмотренных мероприятий, обратив внимание на необходимость развития простых и доступных сервисов, позволяющих гражданам принимать участие в управлении домом, создания условий для баланса интересов управляющих организаций и собственников помещений в многоквартирном доме, а также на вопросы профессиональной подготовки руководителей и сотрудников управляющих организаций.

Следует отметить, что вопросы профессиональной подготовки руководителей и сотрудников управляющих организаций нашли отражение в постановлении Совета Федерации от 11 марта 2022 года № 70-СФ "Об актуальных вопросах государственной жилищной политики".

Обязательные для применения требования к уровню профессионального образования и квалификации персонала управляющих организаций на законодательном уровне не закреплены. Действующее лицензионное требование² о наличии у должностного лица лицензиата или соискателя лицензии на право управления многоквартирным домом квалификационного аттестата не дает ощутимых результатов, поскольку проводимый лицензионными комиссиями квалификационный экзамен в форме тестирования на проверку теоретических знаний не гарантирует владение лицензиатом необходимыми знаниями, навыками и умениями для эффективного управления многоквартирными домами.

Также важным вопросом совершенствования управления многоквартирными домами является вопрос материально-технического оснащения организаций, выполняющих услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Надлежащее состояние многоквартирных домов зависит, в том числе от состояния технической оснащенности организаций, оказывающих услуги и работы в многоквартирном доме. Строительство высокотехнологичных многоквартирных домов, их оснащение автоматизированными системами управления приводит к

¹ Глава 6.4 "Профессиональная трансформация в сфере жилищно-коммунального хозяйства" проекта Стратегии.

² пункт 2 части 1 статьи 193 Жилищного кодекса Российской Федерации.

необходимости привлечения для их обслуживания специализированных организаций.

Обсудив актуальные проблемы законодательной и правоприменительной практики осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, заслушав информацию участников заседания, **СОВЕТ РЕШИЛ РЕКОМЕНДОВАТЬ:**

1. Правительству Российской Федерации:

– разработать федеральный план мероприятий по обеспечению кадровыми ресурсами отрасли жилищно-коммунального хозяйства на период 2023-2025 годов;

– включить в Общероссийский классификатор видов экономической деятельности (ОКВЭД2) и в соответствующие формы федерального государственного статистического наблюдения вид экономической деятельности "деятельность по управлению многоквартирными домами";

– обеспечить внедрение и открытие образовательными организациями высшего и среднего профессионального образования профильных направлений подготовки кадров в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных домов в субъектах Российской Федерации;

– выработать меры, направленные на повышение доступности профессионального образования в сфере жилищно-коммунального хозяйства, включая создание новых специализированных образовательных учреждений, увеличение количества бюджетных мест в образовательных учреждениях по данному направлению, развитие дистанционных методов обучения для граждан, проживающих в труднодоступных местностях субъектов Российской Федерации;

– разработать программы дополнительного профессионального образования и переподготовки кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе по ускоренным программам;

– предоставить организациям, оказывающим услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда, льготных кредитов на приобретение инновационного оборудования и специальной коммунальной техники.

2. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством экономического развития Российской Федерации и публично-правовой компанией "Фонд развития территорий":

– установить возможность размещения актуальной информации о состоянии и показаниях общедомовых приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирном доме на официальных сайтах ресурсоснабжающих организаций и организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

– ввести запрет на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в случае, если соискатель лицензии входит в одну группу лиц или группу взаимосвязанных лиц с лицом, лицензия которого на право осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами аннулирована;

– закрепить требования к руководителю управляющей организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирными домами, по обеспечению наличия в штате управляющей организации либо привлекаемого ею подрядчика квалифицированных работников, соответствующих требованиям профессиональных стандартов в зависимости от выполняемых ими трудовых функций, квалификация которых подтверждена в предусмотренном действующим законодательством порядке;

– установить требования по разработке (восстановлению) инструкции по эксплуатации многоквартирного дома в отношении вводимых в эксплуатацию многоквартирных домов, типовых многоквартирных домов с размещением указанной инструкции в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства;

– организовать сбор и тиражирование положительных региональных практик профориентационных мероприятий с внедрением современных интерактивных инструментов обучения для школьников и студентов с целью выстраивания непрерывной системы подготовки кадров для жилищной сферы.

3. Министерству науки и высшего образования Российской Федерации совместно с Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Министерством труда и социальной защиты Российской Федерации:

– разработать и реализовать систему мер по профессиональной ориентации и повышению престижа профессий в сфере жилищно-коммунального хозяйства посредством реализации целевого обучения, грантов

на обучение, индивидуальных стипендий, стажировок, конкурсов профессионального мастерства.

4. Министерству науки и высшего образования Российской Федерации:

– распределить контрольные цифры приема по направлениям подготовки 38.03.10 "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура" (уровень бакалавриата) и 38.04.10 "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура" (уровень магистратуры) на федеральном уровне, предварительно выделив контрольные цифры приема этих направлений из общего объема укрупненной группы специальностей и направлений подготовки "Экономика и управление";

– внести изменения в приказ Министерства науки высшего образования Российской Федерации от 1 февраля 2022 года № 89 "Об утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования по программам бакалавриата, программам специалитета, программам магистратуры, программам ординатуры и программам ассистентуры-стажировки" в части изменения названия направления подготовки с "Жилищно-коммунальное хозяйство и коммунальная инфраструктура" на "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура";

– обеспечить предоставление грантов для подготовки и выпуска комплекса специализированных учебно-методических материалов (учебники, учебные пособия), предназначенных для подготовки специалистов в сфере управления многоквартирными домами;

– обеспечить дополнительное финансирование повышения квалификации профессорско-преподавательского состава, реализующего программы высшего профессионального образования по направлениям подготовки кадров для жилищной сферы.

5. Рекомендовать органам государственной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления:

– оказывать содействие Совету по профессиональным квалификациям в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации, созданному решением Национального Совета при Президенте Российской Федерации по профессиональным квалификациям от 29 июля 2014 года, при формировании инфраструктуры для проведения независимой оценки квалификации;

– обеспечить взаимодействие предприятий жилищно-коммунального комплекса с органами службы занятости субъекта Российской Федерации в целях подготовки предложений о потребности в соответствующих работниках и трудоустройстве граждан, прошедших обучение;

– разработать региональные планы мероприятий по обеспечению кадровыми ресурсами отрасли жилищно-коммунального хозяйства на период 2023-2025 годов;

– обратить особое внимание на внедрение образовательными организациями среднего профессионального образования и высшего образования обучающих программ по специальности "Управление, эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома" и направлению подготовки "Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура";

– рассмотреть возможность создания профильных координационных площадок для формирования региональной политики профессиональной подготовки кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства и развития системы непрерывного профессионального образования в субъектах Российской Федерации;

– рассмотреть вопрос о создании региональных Центров компетенций (лучших практик) в сфере жилищно-коммунального хозяйства, наделенных полномочиями по передаче наиболее успешного опыта и использования его в обучении при повышении квалификации;

– организовать работу по вовлечению в информационную и профориентационную работу с молодежью в сфере жилищно-коммунального хозяйства представителей работодателей, государственных, муниципальных, общественных организаций, в том числе образовательных организаций;

– обеспечить тиражирование успешного опыта работы управляющих организаций по эффективному взаимодействию с собственниками помещений в многоквартирном доме.

Заместитель Председателя
Совета Федерации
Федерального Собрания
Российской Федерации
(председатель Совета)



Г.Н. КАРЕЛОВА