



# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

Исх.№ 1/23-11/-21П

От «23» ноября 2021 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального  
хозяйства Российской Федерации  
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

## **Уважаемый Ирек Энварович!**

Ассоциация АКОН на своем сайте вынесла на публичное обсуждение профессионального сообщества проект «Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года», опубликованный на сайте Минстроя России (<https://minstroyrf.gov.ru/upload/iblock/672/V-Strategiya-na-sayt-i-GASU.pdf>), в частности детально рассматривался п. 8.1. Управление жилищным фондом.

В Ассоциацию АКОН по тексту стратегии поступили десятки предложений, замечаний, рекомендаций УК, ТСЖ/ТСН, ЖСК и других организаций, работающих в сфере эксплуатации и управления жилищным фондом из различных регионов России, которые были обобщены и тематически сгруппированы в виде постатейных отзывов на положения п 8.1. (Приложение 1), а также приводятся полные тексты отзывов в (Приложение 2)

Суть отзывов представителей сводится к следующему:

- В системе ЖКХ должна быть глобальная реформа с участием государства, отдельная от строительной отрасли. Определиться с понятийным аппаратом «управление», «обслуживание», унификация всей нормативно-правовой базы, гильотина НПА по ЖКХ, упрощение, упразднение дублирующих информационных систем: Госуслуги, ГИС ЖКХ, АИС ГЖИ, ЕАИС ЖКХ с учетом конкретики обращения с персональными данными. Устранить неразбериху с ОКВЭД, определить место УК, ТСЖ - ЖСК в системе малых-средних предприятий и их право получения господдержки в условиях пандемии, когда земля и МКД на ней станут полноценным товаром, который можно обменивать или продавать на рынке, только тогда можно говорить о неких экономических (или рыночных) отношениях вокруг МКД.

- Против внедрения единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД, необходим дифференцированный подход из-за многообразия жилфонда и социокультурных, ментальных различиях собственников жилых помещений МКД.





# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
info@acon.pro

---

- Неопределенность функций регоператора управления жилфондом порождает негативные ожидания от его деятельности (направленная на извлечение прибыли, который подменяет собой добросовестные УК и ТСЖ, работающие по низким тарифам без прибыли; нет гарантий для собственников; неясен механизм оценки и возмещения ущерба при авариях; приведет к монополизации рынка и коррупции; неясно, кто будет региональным оператором в регионе, для этого не подходят региональные ТПП; конкурсная документация и процедура будет сделана для аффилированных компаний, добросовестные компании не имеют шансов победить на конкурсе). Многими УК и ТСЖ многократно подчеркивается повторение неудачного опыта внедрения института регоператоров (ТКО, капремонт), в результате работы которых была разрушена прежняя система управления.

- Необходимо внедрение стандарта профессионального управляющего МКД. Институт управляющих должен формироваться в результате свободной конкуренции без участия административных органов каких-либо уровней.

- Большая беда товариществ и кооперативов - это безграмотное правление. Они могут быть замечательными людьми, радеющими за свой дом, но безграмотность в управлении домом сводит все их старания к нулю. Поэтому квалификационный аттестат по управлению МКД обязан иметь председатель правления ТСЖ/ТСН и др. Или нанимать штатного управляющего с таким аттестатом.

- Совсем не понятно в Стратегии в какую сторону будут развиваться ТСЖ и ЖСК, какова будет их роль в управлении домами, правовая база и ответственность. Необходим отдельный «Закон о ТСЖ».

- Не ясно, по какому принципу разработчики стратегии будут вести отбор УК для управления МКД в коррупционной среде – необходимы разъяснения.

- Электронное голосование — это пока преждевременно и еще здесь нет альтернативы для людей, у которых нет компьютеров. Ментальная и организационно-техническая неготовность собственников участвовать в ОСС через онлайн голосование, необходимо снижать квоту для кворума ОСС, голосование через представителей - доверительных управляющих.

- Нужно только доработать, усовершенствовать законодательную базу (ЖК РФ) в этой части, расширить возможности проведения заочного голосования, увеличить сроки голосования, и сроки обработки бумажных бюллетеней. Сохранить возможность лицам пожилого возраста не владеющих онлайн инструментами голосовать традиционным способом – бумажными бюллетенями. Оцифровать их решения сможет администратор собрания. Проблему кворума можно решить,





# Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2  
Тел.: +7(495) 085-78-70  
[info@acon.pro](mailto:info@acon.pro)

---

достаточно присутствия по 1-5 представителей от подъезда (в зависимости от этажности МКД)

- От управления общим имуществом убрать управляющие компании оставив им только обслуживание общего имущества на основе заключения договора с ТСЖ, ТСН ЖСК и т.д. А правление ТСЖ/ЖСК должно выбрать лучшую УК по конкурсу и заключать с ней договор.

- В Стратегии нет предложений по новым материалам и технологиям, по утеплению зданий, энергоэффективности, независимых систем отопления, солнечных и ветряных домовых энергосистем.

Ассоциация АКОН готова выступить коммуникационной площадкой для обсуждения стратегии и других ключевых нормативно-правовых документов Минстроя России с профессиональным сообществом.

Мои контакты, почта: [chulochnikov@acon.pro](mailto:chulochnikov@acon.pro), телефон: +79166108816

С уважением,

Президент Ассоциации АКОН

Чулочников Н.В.

