

УДК 332.87:334.021:366.5
DOI 10.14258/epb202650

РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОЦЕССОВ САМООРГАНИЗАЦИИ РЕГИОНАЛЬНЫХ КЛАСТЕРОВ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

С. П. Стерлягов¹, В. М. Патудин², Н. Н. Шаховалов¹

¹Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

²НИЦ «Системы управления» (Барнаул, Россия)

В настоящей работе рассмотрены проблемы в сфере управления многоквартирными домами (МКД), препятствующие формированию и устойчивому развитию региональных кластеров системы жилищно-коммунального хозяйства. Проанализирована реорганизация системы управления ЖКХ в Российской Федерации на основе саморегулирования как способа стимулирования процесса самоорганизации региональных кластеров жилищно-коммунальной сферы. Определено, что процесс самоорганизации — это эволюционный процесс, запуск которого становится возможным только на определенном уровне зрелости отрасли. Проведен сравнительный анализ добровольного и обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Рассмотрены различные сценарии развития рынка управления жилищным фондом. Предложен переходный сценарий и выработаны предложения по реорганизации региональных кластеров в сфере управления МКД на основе перераспределения полномочий между органами государственного жилищного надзора и добровольными саморегулируемыми организациями для успешного преодоления переходного этапа к введению обязательного саморегулирования в сфере управления МКД.

Ключевые слова: региональный кластер, самоорганизация, процессы самоорганизации, саморегулирование в управлении МКД, перераспределение полномочий в сфере управления МКД.

REGULATION OF THE PROCESSES OF SELF-ORGANIZATION OF REGIONAL CLUSTERS IN THE FIELD OF MANAGEMENT OF APARTMENT BUILDINGS

S. P. Sterlyagov¹, V. M. Patudin², N. N. Shakhvalov¹

¹Altai State University (Barnaul, Russia)

²SIC "Control Systems" (Barnaul, Russia)

This paper examines issues in the management of apartment buildings that hinder the formation and sustainable development of regional clusters in the housing and utilities sector (HUS). It analyzes the reorganization of the housing and utilities management system in the Russian Federation based on self-regulation as a means of stimulating the self-organization of regional clusters in the housing and utilities sector. It is determined that self-organization is an evolutionary process, the launch of which becomes possible only at a certain level of maturity of the industry. A comparative analysis of voluntary and mandatory self-regulation in the management of apartment buildings is conducted. Various scenarios for the development of the housing stock management market are considered. A transitional scenario is proposed, and proposals are developed for the reorganization of regional clusters in the management of apartment buildings based on the redistribution of powers between state housing supervision bodies and voluntary self-regulatory organizations to successfully overcome the transitional stage to the introduction of mandatory self-regulation in the management of apartment buildings.

Keywords: regional cluster, self-organization, self-organization processes, self-regulation in the management of apartment buildings, redistribution of powers in the sphere of management of apartment buildings.

Введение. В 2007 г. Министерство экономического развития РФ разработало стратегический план, в котором обозначена необходимость на региональном уровне внедрения кластерного подхода как основного механизма создания конкурентоспособной экономики страны.

Согласно теории кластеризации экономики М. Портера, кластер — это группа географически соседствующих взаимосвязанных компаний (поставщики, производители, посредники) и связанных с ними организаций (образовательные заведения, органы государственного управления, инфраструктурные компании), действующих в определенной сфере и взаимодополняющих друг друга [1].

Опыт развития многих стран и отдельных регионов показывает, что организация экономических кластеров является одной из наиболее эффективных форм управления. Главная особенность кластера — его инновационная ориентированность.

Строгих методик, технологических инструментов для проектирования «каркаса» кластера еще не предложено. Эффективного кластера невозможно добиться организационными мероприятиями и адаптацией известных организационно-функциональных схем. Кластер является сложной нелинейной динамической социально-экономической системой, которая формируется и развивается по законам синергетики — науки о самоорганизации [2].

Самоорганизация — это процесс, в ходе которого совершенствуется организация сложной динамической системы за счет внутренних факторов, без внешнего воздействия, но изменение внешних условий может быть стимулирующим либо подавляющим воздействием. Социально-экономические системы в большинстве случаев неравновесны, что спонтанно обеспечивает развитие эффекта самоорганизации человеческого фактора и соответственно самоуправления. Концептуальной теоретической базой процесса самоорганизации являются работы М. Олсона [3] и Д. Норта [4].

В юридической сфере термин «самоорганизация» впервые был отражен в Федеральном законе № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» [5]. Общественная самоорганизация населения как форма гражданского общества регулируется Федеральным законом от 20.03.2025 № 33-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти» [6].

Кластеризация региональной экономики проходит в несколько этапов. В настоящее время наблюдается процесс интеграции предприятий

в кластеры через использование механизма некоммерческого партнерства, с возможным последующим преобразованием в саморегулируемые организации (СРО), создание ассоциаций.

Появление ассоциаций и союзов в статусе некоммерческих организаций в профессиональных средах — это следствие процессов самоорганизации в условиях рыночной экономики открытых социально-экономических систем. Подобные структуры играют роль специализированных управляющих компаний экономических кластеров, которые занимаются вопросами регулирования соответствующих рынков.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) — крупнейшая отрасль экономики страны, качество функционирования которой непосредственно влияет на социальные настроения граждан и является субъективным критерием для оценки ими эффективности работы государственной власти.

Приходится констатировать, что на сегодня наблюдается существенный дисбаланс существующей системы, требующий регуляторной балансировки в целях выполнения основных задач — улучшения состояния жилищного фонда и коммунальных сетей, повышения экономической эффективности для всех сторон и улучшения качества предоставляемых гражданам коммунальных и жилищных услуг. В частности, в сегменте коммунальных услуг назрела необходимость тарифной реформы с одновременным пересмотром правил формирования и реализации инвестиционных и производственных программ. Это фундаментальное противоречие обусловлено исходными предположениями при разработке ЖК РФ в 2005 году [7], когда собственники помещений многоквартирных домов (МКД) рассматривали как ответственного, заинтересованного и мотивированного участника системы управления МКД. Как показала практика, данное предположение себя не оправдало, потому что формирование ответственного собственника — процесс эволюционный и нескорый.

Есть две причины, по которым это произошло:

1. Собственники научились выступать на рынке недвижимости, распоряжаться своим жилищем. Они признали свои права в отношении жилых помещений, но не осознали обязанности в отношении общего имущества. В отрасли сложилось регулирование, которое ставит интересы конкретного собственника выше коллектива собственников в целом и управленца в частности.

2. Заниматься вовлечением собственников в управление их имуществом необходимо на государственном уровне путем совершенствования механизма самоорганизации собственников в решении вопросов содержания и текущего ремонта общего имущества МКД.

Законодатель закрепил за собственниками инициативу организовывать собрание, выбирать способ управления МКД, решать основополагающие вопросы управления домом исключительно на общем собрании собственников помещений (ОСС). Однако такой механизм может работать только в условиях активности самих собственников. Рациональным решением в таких условиях видится инициирование и реализация процессов, способных содействовать организации региональных кластеров ЖКХ, важнейшей составляющей которых являются организации, управляющие МКД.

Отраслевые проблемы в сфере управления МКД. В сегменте управления МКД накопились проблемы, связанные с регулированием деятельности управляющих организаций (УО) и несовершенной системой ценообразования на фоне усугубления налоговой нагрузки. Основная проблема в сфере управления МКД — рассогласование баланса интересов среди основных участников управления МКД: государства, собственников помещений МКД и УО, выражающаяся в следующем:

- государство устанавливает требования к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, осуществляет надзор за исполнением требований и заинтересовано в надлежащем исполнении таких требований;
- УО как исполнитель жилищных услуг обязана выполнять требования государства к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, руководствуясь решениями ОСС;
- собственники помещений обязаны принимать управленческие решения, отнесенные к исключительной компетенции основного органа управления МКД — ОСС помещений МКД, что на практике должным образом не происходит.

Отсутствие должной правовой, административной и финансовой ответственности собственников помещений МКД за невыполнение своих обязанностей ставит под вопрос надлежащее исполнение требований государства к управлению, содержанию и текущему ремонту МКД.

Как следствие рассогласования баланса интересов среди основных участников управления МКД — многолетнее недофинансирование отрасли. К проблемам, имеющим системный характер, относятся:

1. Отсутствие единой федеральной методики и регионального стандарта установления экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги (ЖУ).
2. Неисполнение органами местного самоуправления (ОМС) требований по установлению

размера платы за содержание жилого помещения для случаев, когда собственники на общем собрании не приняли такое решение, и проблемы ее применения на практике.

3. Дисбаланс ответственности между собственниками помещений МКД и УО, когда ОСС не несет ответственности за непринятие решений. Вся ответственность за техническое состояние дома ложится на УО, которая не может тратить неутвержденные средства. При бездействии собственников УО оказывается заложником: надзор выдает предписания о ремонте, финансирование на который собственники не выделили.

4. Невозможность возврата инвестиций УО при выполнении неотложных и предписанных работ.

5. «Долговая ловушка» переходного периода при смене управляющей организации. Жилищный кодекс РФ обязывает УО, исключенную из реестра лицензий, продолжать управление и содержание дома до момента начала работы новой УО. При этом договор управления с собственниками помещений МКД прекращен, что создает ситуацию правовой неопределенности.

6. Критический рост затрат УО вследствие изменений налогового и трудового законодательства при отсутствии механизма оперативной корректировки размера платы за содержание жилья и, как следствие, экономическая неустойчивость УО из-за недофинансирования отрасли.

7. Проблема затягивания капитального ремонта при наличии аварийного состояния МКД из-за отсутствия правового механизма, обязывающего регионального оператора и органы власти неукоснительно исполнять решения межведомственных комиссий и рабочие решения о переносе сроков, а также механизма их ответственности за срыв сроков ремонта в домах с подтвержденной угрозой обрушения.

Часть из проблем может быть решена на региональном уровне, часть — путем внесения изменений в Жилищный кодекс РФ и иные федеральные законы. С этой целью в 2022 году при поддержке Минстроя РФ и Комитета ГД РФ по строительству и ЖКХ ведущими представителями отрасли была создана Ассоциация «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет» (Совет ЖКХ), которая на сегодня является единственной в стране некоммерческой организацией, объединяющей ключевых участников отрасли: управляющих и ресурсоснабжающих организаций, их общественных объединений, производителей материалов для ЖКХ, ассоциацию фондов капитального ремонта и других участников рынка.

Реорганизация региональной системы управления ЖКХ. Основная идея реорганизации

региональной системы управления ЖКХ — развернуть систему на потребителя его услуг. Это можно осуществить на основе кластерного подхода.

Наиболее приемлемая организационная форма управляющей компании регионального кластера в сфере управления МКД — саморегулируемая организация (СРО) — некоммерческое партнерство участников рынка управления МКД — управляющих организаций.

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 № 315-ФЗ инициировал появление в РФ СРО в разных отраслях, в том числе и в сфере управления МКД [8]. Поскольку появление ассоциаций, союзов и т. п. — неизбежный процесс, законодатель решил пойти на опережение и подвести под этот сложный процесс рыночной экономики законодательную основу, выступить в роли регулятора на начальном этапе становления подобных структур.

Особенности деятельности СРО позволяют сформировать условия для саморегулирования — самоорганизации управления в жилищно-коммунальной сфере. Особое значение при этом имеет соблюдение стандартов и правил предпринимательской деятельности, которые должны стать обязательной нормой для каждого члена СРО.

Саморегулирование — с одной стороны, самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности, с другой — это экономический институт, при котором происходит частичная передача контролирующих функций СРО, что создает условия для легитимного регулирования определенных рынков и сфер деятельности самими экономическими агентами с четко регламентированным вмешательством государства.

Вопросам саморегулирования и самоорганизации в сфере ЖКХ уделяется большое внимание в научных кругах. Различные аспекты саморегулирования как инструмента самоорганизации рассмотрены в работах Д. П. Гордеева, М. Н. Кондратьевой, Л. А. Комиссаровой, Н. Д. Бублика и Д. В. Чувилина.

Д. П. Гордеев, член Экспертного совета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, высказывался в пользу добровольного саморегулирования в сфере управления недвижимостью [9].

М. Н. Кондратьева считает, что эффективное саморегулирование требует баланса между инициативой профессионального сообщества, разработкой четких стандартов и эффективным контролем за их соблюдением [10].

Л. А. Комиссарова поднимает вопрос о степени целесообразности введения обязательного саморегулирования, а также его механизм в системе ЖКХ [11].

Н. Д. Бублик и Д. В. Чувилин анализируют проблемы повышения эффективности управления жилищно-коммунальной сферы на основе развития процессов самоорганизации, рассматривая территориальное общественное самоуправление как интегратор инновационной активности населения [12].

О необходимости гармонизации интересов участников рынка жилищно-коммунальных услуг, а также использовании механизмов государственно-частного партнерства в сфере ЖКХ пишут Г. М. Зарипова и Л. В. Глезман [13].

Через институт саморегулирования можно оказать серьезное влияние на качество управления ЖКХ муниципальных образований, подготовить УО к участию в инвестиционных процессах отрасли, эффективному использованию механизма государственно-частного партнерства привлечения инвестиций на модернизацию и реформирование ЖКХ, в том числе реконструкцию и модернизацию жилищного фонда.

В соответствии с ФЗ «О саморегулируемых организациях» от 01.12.2007 № 315-ФЗ предусматривалось встраивание СРО в систему регулирования предпринимательской и профессиональной деятельности путем их взаимодействия с органами государственного (муниципального) регулирования, системами страхования, сертификации, стандартизации, переподготовки кадров и др. Данный закон содержит, по сути, все необходимые нормы, позволяющие создавать СРО в любых отраслях. Принципиальный вопрос связан с обязательным или добровольным вступлением в СРО представителей профессионального сообщества. Иными словами, стоит ли в каждой отрасли (кластере) требовать от представителей профессионального сообщества обязательного участия в саморегулируемой организации или нет?

Процесс самоорганизации — это эволюционный процесс, запуск которого становится возможным на определенном уровне зрелости отрасли. Однако на текущий момент уровень зрелости рынка управления МКД не позволяет в рамках добровольного саморегулирования решать системные вопросы регулирования, которые также не решает и лицензирование, введение которого оправдало себя не в полной мере. Назрел очередной переходный этап в процессах регулирования рынка управления МКД от лицензирования к обязательному саморегулированию.

Распоряжением Правительства от 31.10.2022 № 3268-р утверждена Стратегия развития строительной отрасли и ЖКХ РФ на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее — Стратегия), которая определила основные направления работы в сфере управления МКД представительных и ис-

полнительных органов власти, экспертного сообщества в целом [14].

В Стратегию вошли инициативы, которые должны существенно изменить формат управления МКД (оказать влияние на процесс самоорганизации собственников в решении вопросов управления МКД):

1. По новой Стратегии развития ЖКХ до 2035 года будет новый субъект управления. Домом будет управлять не общее собрание собственников помещений, а единое юридическое лицо «собственник МКД» (ассоциация с обязательным членством собственников помещений).

2. В управлении МКД появятся организации, управляющие недвижимостью (ОУН). К ним предъявят новые требования в части уставного капитала, кадров, технического обеспечения, страхования рисков управления МКД. ОУН по договору становится владельцем МКД и должна исполнять все функции владельца.

В экспертном сообществе развернулась дискуссия по вопросу развития институтов и моделей управления жильем. В основном дискуссия свелась к обсуждению вариантов трансформации института саморегулирования в сфере управления МКД.

Рабочая группа при Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ГД Федерального собрания РФ подготовила Концепцию создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами (далее — Концепция). В Концепции речь идет о донстройке механизма регулирования рынка с использованием возможностей института обязательного саморегулирования [15].

В 2024–2025 гг. вопросы трансформации регулирования рынка управления жилищным фондом стали основным предметом обсуждения профессиональным и экспертным сообществом, профильными законодательными и исполнительными органами власти на федеральном уровне. Дискуссия развернулась относительно трех сценариев развития рынка управления жилищным фондом:

1. Консервативный — сохранение системы лицензирования.

2. Прогрессивный — переход на обязательное саморегулирование деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, сопряженный с передачей полномочий в сфере контроля и надзора в СРО, с одновременным установлением государственного контроля и надзора за СРО, в том числе посредством вхождения представителей органов власти в органы управления СРО.

3. Альтернативный — переход к институту региональных операторов управления жилищным фондом.

В конечном итоге было предложено развивать рынок управления жилищным фондом по направлению «Прогрессивного» сценария регулирования процессов самоорганизации региональных кластеров управления МКД путем перехода на модель обязательного саморегулирования деятельности УО в жилищной сфере и поэтапного (постепенного) встраивания СРО в сложившуюся систему регулирования рынка управления МКД.

Парламентские слушания по теме «Вопросы повышения эффективности управления МКД: основные подходы и предложения» подвели итог двухлетней дискуссии и определили основную проблематику жилищной сферы [16].

При обсуждении трех сценариев совершенствования сферы управления жилищным фондом законодатели и эксперты пришли к выводу, что сфера управления жилищным фондом в настоящее время к обязательному саморегулированию не готова, а действующая система лицензирования не позволяет решить многие проблемы регулирования рынка управления МКД, поэтому три сценария развития рынка управления жилищным фондом следует дополнить четвертым смешанным (переходным) сценарием, в рамках которого предлагается сохранение действующей системы лицензирования с одновременным развитием системы СРО в сфере управления МКД, основанных на добровольном членстве.

Четвертый сценарий определяет поэтапную передачу части контрольно-надзорных полномочий от государственных органов жилищного надзора (ГЖН) добровольным СРО и инициирует разработку поправок в Жилищный кодекс, которые закрепят роль СРО в регулировании отрасли.

Предложения по реорганизации регионального кластера в сфере управления МКД. АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» приняла участие в выработке предложений по перераспределению полномочий в сфере управления МКД от ГЖН добровольным саморегулируемым организациям.

В целях успешной реализации Концепции необходимо установить в Жилищном кодексе РФ дополнительные особенности саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление МКД, предусматривающие:

1. Порядок создания СРО, формирования состава органов СРО и условия членства в нем. Предмет деятельности, функции и полномочия СРО.

2. Порядок разработки и утверждения стандартов и правил СРО.

3. Установление полномочий Минстроя России в части утверждения федеральных стандартов деятельности СРО.

4. Порядок и предмет контрольной деятельности СРО.

5. Особенности формирования имущества СРО и осуществления имущественной ответственности СРО.

6. Порядок взаимодействия СРО и органов ГЖН.

7. Порядок рассмотрения жалоб на действия (бездействие) членов СРО.

8. Виды мер дисциплинарного характера и основания их применения в отношении членов СРО.

9. Роль СРО при решении вопросов допуска на рынок и прекращения такого доступа для УО — члена СРО.

10. Роль СРО при проведении процедуры выбора способа управления МКД и/или смене лица, осуществляющего управление МКД.

11. Возможность создания центров оценки квалификации в целях обучения и проведения квалификационных экзаменов специалистов в ЖКХ.

12. Особенности ведения реестра членов СРО.

13. Особенности заключения соглашения о признании результатов деятельности СРО, о взаимодействии органов управления СРО и органа ГЖН субъекта РФ.

Предложения по перераспределению полномочий в сфере управления МКД на основе анализа четвертого сценария сведены в таблицу. Ключевая

идея — не полная передача полномочий, а создание дополнительного, профессионального уровня контроля и регулирования через СРО при сохранении за государством (органами ГЖН) ключевых надзорных и лицензионных функций.

Система становится двухуровневой: государственный надзор (ГЖН) и профессиональный, отраслевой контроль (СРО), который берет на себя функции предварительного, профилактического и оперативного контроля, экспертизы и профессионального судейства внутри сообщества, а также роль партнера государства в реализации публичных задач.

Четвертый сценарий предлагает эволюционный, а не революционный путь. Полномочия не изымаются у государства, а дополняются механизмами профессионального саморегулирования. СРО становятся промежуточным звеном между государством, бизнесом (УО) и потребителями (собственниками), беря на себя функции профилактики, оперативного реагирования, повышения стандартов качества и профессиональной этики. Это должно привести к разгрузке органов ГЖН, повышению качества управления МКД и снижению социальной напряженности.

Перераспределение полномочий между участниками регионального кластера ЖКХ в части управления МКД

№	Полномочие / Функция	Кому принадлежит в действующей системе	Кому предлагается передать по Концепции 4-го сценария	Комментарий по Концепции
1. ДОПУСК НА РЫНОК И ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
1.1	Оценка профессиональной компетентности и добросовестности УО при допуске на рынок	Фактически отсутствует (формальная проверка лицензионных требований)	СРО (для своих членов)	СРО через стандарты и правила будет предъявлять дополнительные требования: квалификация персонала, опыт, деловая репутация, материально-техническая база
1.2	Выдача лицензии	Орган ГЖН	Орган ГЖН (сохраняется)	Система лицензирования сохраняется
1.3	Отзыв (аннулирование) лицензии	Орган ГЖН (через сложный судебный процесс)	Орган ГЖН, но по заключению/инициативе СРО	Аннулирование лицензии упрощается и ускоряется за счет профессионального заключения СРО о недобросовестности УО
1.4	Оперативное исключение недобросовестной УО с рынка	Отсутствует	СРО (для своих членов)	СРО может оперативно исключить УО из членов, что фактически прекратит ее деятельность для домов, где важно членство в СРО. Механизм быстрее судебного аннулирования лицензии
1.5	Обеспечение непрерывности управления при смене УО	Проблематично, ведет к «брошенным домам»	СРО	СРО обязана обеспечить процедуру смены УО: информирование, подбор временной УО из числа членов, сопровождение собраний, контроль передачи документов
2. КОНТРОЛЬНО-НАДЗОРНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И РАССМОТРЕНИЕ ЖАЛОБ				
2.1	Проверки соблюдения жилищного законодательства (обязательных требований)	Орган ГЖН (плановые и внеплановые)	Совместно / СРО как партнер. ГЖН сосредоточится на проверке фактического состояния МКД, СРО — на проверке процессов и документов	ГЖН перегружен. СРО становится основным партнером для профилактики и оперативного контроля. Результаты проверок СРО могут признаваться ГЖН по соглашению

Окончание таблицы

№	Полномочие / Функция	Кому принадлежит в действующей системе	Кому предлагается передать по Концепции 4-го сценария	Комментарий по Концепции
2.2	Проверка соблюдения лицензионных требований	Орган ГЖН (лицензионный контроль)	СРО (в части дополнительных требований и стандартов)	ГЖН сохраняет контроль за формальными лицензионными требованиями. СРО контролирует соблюдение своих профессиональных стандартов
2.3	Рассмотрение жалоб собственников на УО	Орган ГЖН, прокуратура, суд	Первично — СРО (для УО-членов)	СРО обязана рассматривать жалобы и оперативно применять меры дисциплинарного воздействия
2.4	Применение мер воздействия за нарушения	Орган ГЖН (штрафы, предписания)	СРО (широкий спектр дисциплинарных мер: предписание, предупреждение, штраф, приостановка членства, исключение)	Меры СРО могут быть более действенными и оперативными, чем государственные штрафы
2.4	Применение мер воздействия за нарушения	Орган ГЖН (штрафы, предписания)	СРО (широкий спектр дисциплинарных мер: предписание, предупреждение, штраф, приостановка членства, исключение)	Меры СРО могут быть более действенными и оперативными, чем государственные штрафы
3. УСТАНОВЛЕНИЕ СТАНДАРТОВ И ТРЕБОВАНИЙ К ДЕЯТЕЛЬНОСТИ				
3.1	Установление обязательных (минимальных) требований	Государство (законы, Постановления Правительства)	Государство (сохраняется)	Базовый уровень регулирования остается за государством
3.2	Разработка и установление профессиональных стандартов деятельности	Отсутствует (добровольные стандарты не работают)	СРО (обязательные для членов) и Минстрой России (федеральные стандарты)	Центральное место в системе саморегулирования. СРО могут устанавливать стандарты выше государственных, с учетом региональной специфики
4. КВАЛИФИКАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ				
4.1	Проведение квалификационного экзамена для руководителей УО	Лицензионная комиссия (орган ГЖН)	СРО (для своих членов) и Орган ГЖН (для не-членов)	Функция проверки знаний передается профессиональному сообществу. ГЖН проверяет лишь наличие документа
4.2	Организация системы НОК и повышения квалификации специалистов ЖКХ	Слабо развита	СРО (через создаваемые Центры оценки квалификации — ЦОК)	СРО мотивирована повышать уровень квалификации своих членов, чтобы снижать риски
5. ВЕДЕНИЕ РЕЕСТРОВ И ИНФОРМАЦИОННОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ				
5.1	Ведение реестра лицензий и реестра МКД	Орган ГЖН субъекта РФ	Орган ГЖН (реестр лицензий), Орган власти субъекта РФ (реестр МКД)	Разделение реестров. Реестр МКД выводится из-под контроля ГЖН
5.2	Ведение реестра действующих УО (лицензиатов)	Орган ГЖН (через реестр лицензий)	СРО (реестр членов СРО — детализированный)	СРО ведет детальный реестр своих членов с полной информацией, доступной для собственников и органов власти
6. ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С СОБСТВЕННИКАМИ И ОРГАНИЗАЦИЯ РЫНКА				
6.1	Сопровождение ОСС по выбору УО	Не предусмотрено	СРО (как услуга)	СРО может оказывать методическую и организационную помощь для повышения легитимности ОСС
6.2	Экспертиза размера платы за содержание жилья	Отсутствует	СРО (подготовка заключений по экономической обоснованности)	Новое полномочие СРО как независимого эксперта
6.3	Обеспечение досудебного разрешения споров	Отсутствует	СРО (создание внутренних арбитражных механизмов)	Позволяет быстро урегулировать конфликты между УО и собственниками без обращения в суд

Источник: составлено авторами.

Для решения поставленных задач целесообразно создание Национального объединения СРО

в жилищной сфере России как координирующего органа сообщества саморегулируемых организа-

ций в жилищной сфере РФ. Предложено следующее название Национального объединения: Национальная Ассоциация Саморегулируемых Организаций Управляющих Недвижимостью (НАСОУН).

Следует заметить, что аналогичные институты давно созданы в сфере строительства (НОСТРОЙ — Национальное объединение строителей и НОПРИЗ — Национальное объединение проектировщиков и изыскателей) и хорошо себя зарекомендовали как организации, которые разрабатывают и следят за соблюдением стандартов в сфере строительства, проектирования и изысканий.

На уровне региона предлагается создать Совет регионального рынка жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края в виде постоянно действующего коллегиального совещательного органа в целях обеспечения эффективного взаимодействия органов государственной власти Алтайского края, органов местного самоуправления, организаций кластера ЖКХ, профессиональных и общественных объединений для выработки согласованных решений по развитию конкурентной среды, повышению качества жилищно-коммунальных услуг и обеспечению устойчивого функционирования отрасли.

Заключение. Процесс формирования комфортной бизнес-среды в сфере управления МКД предполагает объединение участников рынка для решения системных вопросов. К таким вопросам относятся вопросы стандартизации деятельности УО, повышения квалификации специалистов УО и другие, решение которых возможно только

при активном участии участников регионального кластера ЖКХ.

При обсуждении трех сценариев совершенствования сферы управления жилищным фондом и рассмотрении саморегулирования в качестве альтернативы лицензированию был сделан вывод, что сфера управления жилищным фондом в настоящее время к такому варианту трансформации системы не готова.

Таким образом, три сценария развития рынка управления жилищным фондом следует дополнить четвертым смешанным (переходным) сценарием, в рамках которого предлагается сохранение действующей системы лицензирования с одновременным развитием системы СРО в сфере управления МКД, основанных на добровольном членстве. Четвертый сценарий определяет поэтапную передачу части контрольно-надзорных полномочий от государственных органов жилищного надзора добровольным саморегулируемым организациям.

Кроме того, мы считаем, что для реализации «прогрессивного» сценария перехода рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию создание Национального объединения саморегулируемых организаций в жилищной сфере России как координирующего органа целесообразно уже на этапе реализации «смешанного» четвертого сценария развития рынка управления МКД.

Предложенные меры должны способствовать успешному формированию региональных кластеров ЖКХ.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Портер М. Ю. Конкуренция / пер. с англ. М., 2005. 608 с.
2. Малинецкий Г. Г. Математические основы синергетики. Хаос, структуры, вычислительный эксперимент. Изд. 4-е, доп. М., 2005. 312 с.
3. Олсон М. Логика коллективных действий: Общественные блага и теория групп. М., 1995.
4. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики / пер. на русский язык: А. Н. Нестеренко. М., 1997. URL: <https://gtmarket.ru/library/basis/6310/> (дата обращения: 21.04.2026).
5. Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации: Федеральный закон от 06 ноября 2003 № 131-ФЗ: (в ред. от 20.03.2025) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». М., 1997–2026. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (дата обращения: 11.05.2026).
6. Об общих принципах организации местного самоуправления в единой системе публичной власти: Федеральный закон от 20.03.2025 № 33-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». М., 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_501319/ (дата обращения: 11.05.2026).
7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.05.2026) // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». М., 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 14.04.2026).
8. О саморегулируемых организациях: Федеральный закон от 01.12.2007 № 315-ФЗ // Справочно-правовая система «КонсультантПлюс». М., 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72967/ (дата обращения: 14.04.2026).

9. Гордеев Д. П. Каким быть саморегулированию деятельности управляющих организаций // ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера. 2010. № 9. URL: <https://www.law.ru/article/23530-kakim-byt-samoregulirovaniyu-deyatelnosti-upravlyayushchih/> (дата обращения: 12.04.2026).
10. Кондратьева М. Н., Баландина Е. В., Николаев Г. А. Особенности развития саморегулирования в жилищно-коммунальной сфере // Экономический анализ: теория и практика. 2011. № 43. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-razvitiya-samoregulirovaniya-v-zhilischno-kommunalnoy-sfere/> (дата обращения: 12.04.2026).
11. Комиссарова Л. А. Механизм саморегулирования в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг // Вестник НГИЭИ. 2013. № 7 (26). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mechanizm-samoregulirovaniya-v-sfere-predostavleniya-zhilischno-kommunalnyh-uslug/> (дата обращения: 17.04.2026).
12. Бублик Н. Д., Чувилин Д. В. Направления совершенствования системы управления жилищно-коммунального хозяйства муниципалитета на основе развития принципов самоорганизации населения // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ» 2014. № 6. URL: <http://naukovedenie.ru/PDF/04EVN614.pdf> (дата обращения: 17.04.2026).
13. Зарипова Г. М., Глезман Л. В. Развитие самоорганизации потребителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства // Научное обозрение. 2015. № 2. С. 185–188.
14. Распоряжение Правительства РФ от 31.10.2022 № 3268-р (ред. от 23.10.2025) «Об утверждении Стратегии развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года» // Справочно-правовая система «Консультант-Плюс». М., 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/ (дата обращения: 14.04.2026).
15. Концепция создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления МКД // Официальный сайт Общественного совета при Минстрое РФ. URL: <https://osminstroy.ru/news/tatyana-vepretskaya---razrabotana-kontseptsiya-po-perekhodu-sfery-upravleniya-domami-na-samoreguliro/> (дата обращения: 14.04.2026).
16. Стенограмма парламентских слушаний на тему «Вопросы повышения эффективности управления МКД: основные подходы и предложения» // Официальный сайт ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет». URL: <https://sovetsk.ru/news/293/> (дата обращения: 14.04.2026).

REFERENCES

1. Porter M. Yu. Competition / trans. from Eng. Moscow, 2005. 608 p.
2. Malinetsky G. G. Mathematical foundations of synergetics. Chaos, structures, computational experiment. 4th ed., suppl. Moscow, 2005. 312 p.
3. Olson M. The Logic of Collective Action: Public Goods and Group Theory. Moscow, 1995.
4. North D. Institutions, Institutional Change and Economic Performance / translation into Russian: A. N. Nesterenko. Moscow, 1997. URL: <https://gtmarket.ru/library/basis/6310/> (date of access: 21.04.2026).
5. On the General Principles of Local Self-Government in the Russian Federation: Federal Law of 06 November 2003 No. 131-FZ: (as amended on 20.03.2025). ConsultantPlus Legal Reference System. Moscow, 1997–2026. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_44571/ (date of access: 11.05.2026).
6. On the General Principles of Organizing Local Self-Government in a Unified System of Public Authority: Federal Law of March 20, 2025 No. 33-FZ. ConsultantPlus Legal Reference System. Moscow, 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_501319/ (date of access: 11.05.2026).
7. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of December 29, 2004 No. 188-FZ: (as amended on May 2, 2026). ConsultantPlus Legal Reference System. Moscow, 1997–2026. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (date of access: 14.04.2026).
8. On self-regulating organizations: Federal Law No. 315-FZ dated December 01, 2007. ConsultantPlus Legal Reference System. Moscow, 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72967/ (date of access: 14.04.2026).
9. Gordeev D. P. What should be the self-regulation of the activities of management organizations. Housing and communal services: magazine of the manager and chief accountant. 2010. No. 9. URL: <https://www.law.ru/article/23530-kakim-byt-samoregulirovaniyu-deyatelnosti-upravlyayushchih/> (date of access: 12.04.2026).
10. Kondratieva M. N., Balandina E. V., Nikolaev G. A. Features of the development of self-regulation in the housing and communal services sector. Economic analysis: theory and practice. 2011. No. 43. URL: <https://>

cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-razvitiya-samoregulirovaniya-v-zhilischno-kommunalnoy-sfere/ (date of access: 12.04.2026).

11. Komissarova L. A. Self-regulation mechanism in the provision of housing and communal services. Bulletin of NGIEI. 2013. No. 7 (26). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mechanizm-samoregulirovaniya-v-sfere-predostavleniya-zhilischno-kommunalnyh-uslug/> (date of access: 17.04.2026).

12. Bublik N. D., Chuvilin D. V. Directions for improving the municipal housing and communal services management system based on the development of principles of population self-organization. Internet journal "NAUKOVEDENIE" 2014. No. 6 <http://naukovedenie.ru/PDF/04EVN614.pdf> (date of access: 17.04.2026).

13. Zaripova G. M., Glezman L. V. Development of self-organization of consumers in the sphere of housing and communal services. Scientific Review. 2015. No. 2. Pp. 185–188.

14. Decree of the Government of the Russian Federation dated 10/31/2022 No. 3268-r (as amended on 23.10.2025) "On Approval of the Strategy for the Development of the Construction industry and Housing and Communal Services of the Russian Federation for the period up to 2030 with a forecast up to 2035". ConsultantPlus Legal Reference System. Moscow, 1997–2026. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_430333/ (date of access: 14.04.2026).

15. Concept for the creation of mandatory self-regulation mechanisms in the sphere of apartment building management. Official website of the Public Council under the Ministry of Construction of the Russian Federation. Moscow, URL: [https://osminstroy.ru/news/tatyana-vepretskaya --- -razrabotana-kontseptsiya-po-perekhodu-sfery-upravleniya-domami-na-samoreguliro/](https://osminstroy.ru/news/tatyana-vepretskaya---razrabotana-kontseptsiya-po-perekhodu-sfery-upravleniya-domami-na-samoreguliro/) (date of access: 14.04.2026).

16. Transcript of parliamentary hearings on the topic "Improving the efficiency of apartment building management: main approaches and proposals". Official website of the association of housing and communal services enterprises "United Housing and Communal Services Council". URL: <https://sovetgkh.ru/news/293/> (date of access: 14.04.2026).

Поступила в редакцию: 20.05.2026.

Принята к печати: 03.07.2026.