

Многоквартирное самоуправление, или Осенние нововведения законодательства

С 1 сентября 2026 года в России вступили в силу новые лицензионные требования к управляющим компаниям, которые должны были, по замыслу законодателей, навести порядок в сфере управления многоквартирными домами. Но тут уж, как обычно: идея и факт как-то разошлись во мнениях.



Так, для упрощения бюрократической процедуры открытия управляющих компаний (которых, мягко говоря, острый дефицит на периферии) срок принятия решения о выдаче лицензии сократился с тридцати до десяти рабочих дней. Ну то есть, в теории – открывай не хочу.

Кроме того, чтобы организация не отмахивалась от заявок страждущих жителей под предлогом «у нас некому этим заняться», их обязали иметь в штате специалистов по содержанию инженерных коммуникаций, по уборке и санитарной очистке, по текущему ремонту и подготовке к сезонной эксплуатации, а также как минимум одного главного инженера или начальника отдела технической эксплуатации.

Кроме того, управляющая компания должна располагать нежилым помещением для хранения подлинников документов и самоходной машиной для механизированной уборки придомовой территории от снега и наледи. За несоблюдение этих требований предусмотрены серьезные санкции вплоть до дисквалификации должностных лиц на срок до трех лет.

Ну то есть, с одной стороны, открывай не хочу, с другой стороны, соблюдай сильно ужесточенные правила «игры».

Закон, безусловно, задуман правильно. Управляющая компания, которая не имеет ни техники, ни квалифицированных кадров (и особенно помещения для хранения документов, ага), не может качественно обслуживать жилой фонд. Проблема в том, что в Иркутской области и других регионах страны этот закон может ускорить не оздоровление рынка, а его дальнейшее сжатие.

По разным открытым источникам, в Иркутской области зарегистрировано от 258 до 520 управляющих организаций, и эти цифры сами по себе говорят о нестабильности рынка. В малых городах и сельских районах управляющие компании и без новых требований были скорее исключением, чем правилом. Там жилой фонд зачастую обслуживают муниципальные унитарные предприятия или вообще никто, а сами дома ветшают, лишаясь не только мало-мальского текущего ремонта, но и элементарного присмотра.

Новые лицензионные требования предполагают, что управляющая компания должна вложиться в персонал, в помещение, в технику. Но тарифы на содержание жилья в малых городах Иркутской области не покрывают

даже текущих расходов, а собираемость платежей оставляет желать лучшего. Для небольших управляющих организаций, работающих на грани рентабельности, новые условия становятся порогом, перешагнуть который они не смогут. Рациональный выбор в такой ситуации – не модернизироваться, а уйти с рынка. А уход управляющей компании означает, что дом переходит в состояние фактического самоуправления, к которому жильцы далеко не всегда готовы. Да, чо там, давайте прямо скажем: к которому жильцы никогда не готовы.

За последние десятилетия система муниципальных унитарных предприятий в сфере ЖКХ последовательно разрушалась. МУПы признавались неэффективными, их передавали в частные руки или ликвидировали, а на их место приходили управляющие компании. Но в малых городах этот переход не привел к появлению здоровой конкуренции. Вместо множества эффективных частных операторов там часто возникал вакуум, который заполнялся либо формальными структурами, либо ничем. Теперь эта трепетно созданная властями серая дыра может и вовсе поглотить весь коммунальный сектор региона и страны. Дашь самоуправления МКД!

Безусловно, никто не спорит с тем, что управление многоквартирными домами должно быть профессиональным. Но профессиональное управление стоит денег, и эти деньги должны откуда-то браться. В больших городах, где много домов и высокая плотность застройки, экономика управляющих компаний может сходиться. В малых городах, где десяток пятиэтажек и половина жильцов с трудом платит за содержание, никакая оптимизация не сделает управление рентабельным. Новые требования лишь обнажают эту проблему, но не решают ее.

В итоге получается, что реформа, задуманная как инструмент повышения качества, в условиях малых городов превращается в инструмент дальнейшего сокращения числа тех, кто хоть как-то управляет жилым фондом. И пока государство не предложит работающего механизма поддержки управления жильем там, где рынок не справляется, любой закон, ужесточающий требования к участникам этого рынка, будет работать против тех, кого он формально защищает.

А впереди - сибирская суровая зима. И только-только начавшийся отопительный сезон.

Автор: Глеб Севостьянов © Babr24.com ЖКХ, ЭКОНОМИКА, ИРКУТСК 👁 131 24.09.2026, 16:56

URL: <https://babr24.com/?IDE=297425> Bytes: 4627 / 4523 [Версия для печати](#)

Поделиться в соцсетях:

Также читайте эксклюзивную информацию в соцсетях:

- [Телеграм](#)
- [Джем](#)
- [ВКонтакте](#)
- [Одноклассники](#)

Связаться с редакцией Бабра в Иркутской области:
irkbabr24@gmail.com

Автор текста: **Глеб
Севостьянов.**

НАПИСАТЬ ГЛАВРЕДУ:

Телеграм: [@babr24_link_bot](#)
Эл.почта: newsbabr@gmail.com

ЗАКАЗАТЬ РАССЛЕДОВАНИЕ:

эл.почта: bratska.net.net@gmail.com

КОНТАКТЫ

Бурятия и Монголия: Станислав Цырь
Телеграм: @bur24_link_bot
эл.почта: bur.babr@gmail.com

Иркутск: Анастасия Суворова
Телеграм: @irk24_link_bot
эл.почта: irkbabr24@gmail.com

Красноярск: Ирина Манская
Телеграм: @kras24_link_bot
эл.почта: krasyar.babr@gmail.com

Новосибирск: Алина Обская
Телеграм: @nsk24_link_bot
эл.почта: nsk.babr@gmail.com

Томск: Николай Ушайкин
Телеграм: @tomsk24_link_bot
эл.почта: tomsk.babr@gmail.com

[Прислать свою новость](#)

ЗАКАЗАТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ:

Рекламная группа "Экватор"
Телеграм: @babrobot_bot
эл.почта: equatoria@gmail.com

СТРАТЕГИЧЕСКОЕ СОТРУДНИЧЕСТВО:

эл.почта: babrmarket@gmail.com

[Подробнее о размещении](#)

[Отказ от ответственности](#)

[Правила перепечаток](#)

[Соглашение о франчайзинге](#)

[Что такое Бабр24](#)

[Вакансии](#)

[Статистика сайта](#)

[Архив](#)

[Календарь](#)

[Зеркала сайта](#)