

**Цифровой паспорт дома в ГИС ЖКХ как инструмент финансового контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве России.**

**Научный руководитель – Ефимова Нина Павловна**

***Кобег Виктор Максимович***

*Студент (магистр)*

Московский государственный университет имени М.В.Ломоносова, Высшая школа государственного аудита, Кафедра государственных и муниципальных финансов, Москва, Россия

*E-mail: viktor.kobeg@gmail.com*

С 1 марта 2026 года в силу вступил комплекс нормативных правовых актов, изменяющих систему учёта жилищного фонда в Российской Федерации. Речь идёт о введении электронных паспортов многоквартирных и жилых домов, формируемых в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Данное нововведение, базирующееся на Федеральном законе от 24 июня 2025 г. № 180-ФЗ [1] и приказе Минстроя России от 20 ноября 2025 г. № 726/пр [2], представляет собой очередной шаг цифровизации учётных процессов и формирует новую среду для финансового контроля в сфере ЖКХ.

Технически электронный паспорт представляет собой структурированный набор данных об объекте жилищного фонда, включающий уникальный номер дома в ГИС ЖКХ, его кадастровый номер, адрес, год постройки, количество помещений, площадь, сведения о конструктивных элементах и их техническом состоянии. Ключевое новшество заключается в том, что с 1 марта 2026 года этот электронный документ официально получает статус документа технического учёта жилищного фонда, фактически заменяя собой традиционные техпаспорта БТИ. Формирование паспортов возлагается на застройщиков - при вводе новых домов в эксплуатацию, а также на управляющие организации и ТСЖ в отношении существующего жилого фонда.

С позиции финансовых технологий особый интерес представляет то, как именно цифровой паспорт дома становится инструментом контроля. Во-первых, он обеспечивает прозрачность состояния общего имущества для всех заинтересованных сторон - собственников, управляющих компаний, органов жилищного надзора. Информация о физическом износе конструктивных элементов, о результатах обследований и проведённых ремонтах фиксируется в единой системе и становится доступной для анализа. Собственник, заходя в ГИС ЖКХ, может видеть не только отчёт о расходовании средств, но и объективную картину технического состояния своего дома, сопоставляя эти данные.

Во-вторых, и это, пожалуй, наиболее значимо для финансового контроля, наличие достоверных и актуализируемых данных о техническом состоянии домов позволяет выстраивать обоснованные программы капитального ремонта и текущего содержания. Цифровой паспорт вводит объективный базис: потребность в ремонте того или иного элемента должна подтверждаться данными об его износе, зафиксированными в системе. Более того, исключаются ситуации, когда средства на капитальный ремонт собираются в домах, признанных аварийными, т.к. информация о статусе аварийности также вносится в электронный паспорт.

Однако внедрение цифровых паспортов влечет за собой ряд вызовов. Значительная часть жилищного фонда не имеет актуальной технической документации, а методики

определения износа, унаследованные от советской системы БТИ, не адаптированы к современным условиям. Отсутствует ясность о том, кто и с какой периодичностью должен обновлять сведения в паспортах. Управляющие компании, на которые возложена обязанность по наполнению системы, могут не обладать ни квалификацией, ни стимулом для качественного выполнения этой работы. Существует риск, что паспорта будут заполняться формально, на основе устаревших или недостоверных данных, что сведёт на нет все потенциальные преимущества системы.

Во-вторых, для полноценного функционирования системы необходима бесперебойная интеграция ГИС ЖКХ с другими государственными информационными системами, прежде всего с ЕГРН. Опыт предыдущих этапов цифровизации показывает, что межведомственное взаимодействие часто сопровождается техническими сбоями, нестыковками форматов данных и задержками в обновлении информации. Также, предстоит обеспечить удобный доступ к данным паспортов для всех категорий пользователей - от пенсионеров, пользующихся общедоступными сервисами, до профессиональных участников рынка, которым могут потребоваться расширенные выборки и аналитические инструменты.

Наконец, не до конца ясен механизм привлечения к ответственности за непредоставление или недостоверное предоставление данных для электронного паспорта. Если управляющая компания не внесёт сведения о фактическом состоянии дома или укажет заниженные показатели износа, чтобы избежать претензий со стороны жильцов, какие санкции последуют? Без чёткой системы административных и финансовых мер стимулы к качественному наполнению паспортов останутся слабыми.

Перспективы развития института цифрового паспорта дома видятся в нескольких направлениях. В будущем можно ожидать интеграции с системами учёта энергоресурсов, что позволит перейти к более точному планированию энергосберегающих мероприятий и предоставит возможность использовать паспорта как инструмент стратегического планирования городского развития. Второе направление связано с интеграцией цифровых паспортов в механизмы финансового контроля. По мере накопления в ГИС ЖКХ больших массивов данных о фактическом состоянии домов и реальных затратах на их содержание появляется возможность для сопоставления эффективности деятельности различных управляющих компаний, выявления необоснованных расходов и т.д. Контрольные органы получают инструмент проактивного выявления отклонений: если в доме с определёнными характеристиками управляющая компания заявляет расходы, существенно превышающие средние по аналогичным домам, это становится основанием для проверки.

Таким образом, введение цифровых паспортов домов в ГИС ЖКХ с 1 марта 2026 года следует рассматривать как важный этап формирования единой цифровой среды управления жилищным фондом России. При всех организационных и технологических сложностях, которые неизбежны на начальном этапе, данное нововведение создаёт фундамент для перехода к более прозрачным и экономически обоснованным механизмам финансирования содержания и ремонта жилья и открывает новые возможности для финансового контроля, что служит достижению национальных целей цифровой трансформации и создания комфортной среды для жизни, определенных Указом Президента РФ №309, а также реализации национального проекта «Инфраструктура для жизни».

### Источники и литература

- 1) Федеральный закон от 24.06.2025 N 180-ФЗ "О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статьи 6 и 7 Федерального закона "О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства"
- 2) Приказ Минстроя России от 20.11.2025 N 726/ир "Об утверждении форм электронных паспортов многоквартирного дома и жилого дома, порядка их формирования и

состава включаемой в них информации"