**Что такое «гарантирующая УО» и какими домами она будет управлять**

Осенью 2021 года Минстрой России вынес на общественное обсуждение [проект Стратегии строительной отрасли и ЖКХ – 2030](https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/13004-minstroy-rf-predlozhil-sozdat-regoperatorov-po-upravleniyu-domami) с прогнозом до 2035 года. В нём появилась идея создания гарантирующих управляющих организаций (ГУО). В первоначальной версии документа речь шла о «региональных операторах по управлению жильём».

В декабре 2021 года директор Департамента по развитию ЖКХ Минстроя РФ Олеся Лещенко рассказала [о смысле идеи ГУО на V итоговой конференции Ассоциации «Р1»](https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/13250-minstroy-rf-na-itogovoy-konferencii-garantiruyuschie-uo-i-zakonoproekty). Она отметила, что муниципалитеты не могут решить проблему поиска компаний для старого нерентабельного жилфонда. Рисков от управления такими домами для УО больше, чем возможной пользы.

На открытых конкурсах для таких МКД нет заявок, а временную компанию органам местной власти назначить не из кого. Именно для такой ситуации Минстрой России планирует создавать гарантирующие УО. Согласно проекту Стратегии, гарантирующая УО должна стать инструментом управления брошенными, ветхими и расположенными в удалённых локациях домами.

Гарантирующей компанией станет уже действующая в регионе организация, которая победит на открытом конкурсе, а сам конкурс станет региональным. Полномочия местных органов самоуправления по его проведению и назначению временных УО прекратятся.

По мнению авторов инициативы, эти изменения принесут пользу всем участникам процесса управления домами: жителям, УО и органам власти. Например, субъект РФ:

* сможет сделать содержание домов экономически более выгодным – объединить на торгах дома из нескольких муниципалитетов;
* будет вправе выдать УО субсидию, если ставки платы не хватит на необходимые работы по содержанию дома;
* установит конкурсные требования к штату и к материально-технической базе, которые нужны, чтобы обслуживать МКД.

В итоге, как отметила Олеся Лещенко, из отдельных нерентабельных МКД в муниципалитетах будут формироваться выгодные для УО зоны для управления сложным жильём.

В апреле 2022 года [Минстрой России представил доработанный проект](https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/13770-minstroy-rf-dorabotal-proekt-strategii-razvitiya-stroitelstva-i-zhkh) Стратегии развития строительства и ЖКХ. В п. 3 о развитии сферы управления жилфондом прописано, что гарантирующая УО – «это инструмент повышения эффективности эксплуатации многоквартирных домов путём трансформации института “временной управляющей организации”».

Первый зампредседателя комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Павел Качкаев в августе анонсировал, что работа над проектом соответствующего НПА закончится в сентябре-октябре 2022 года. В документе пропишут:

* как будут компенсировать компаниям выпадающие расходы,
* как проводить конкурсы для отбора ГУО,
* какой будет круг обязанностей у победителей торгов.