



Фонд «Институт экономики города»

Дискуссионный клуб

Концептуальные подходы к созданию и деятельности гарантирующей управляющей организации для управления многоквартирными домами

19 декабря 2024 г.

## УПРАВЛЕНИЕ МКД ГАРАНТИРУЮЩЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ - НАПРАВЛЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ В УПРАВЛЕНИИ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года, утвержденная распоряжением Правительства Российской Федерации от 31 октября 2022 года № 3268-р

### □ Мероприятия:

- развитие институтов и моделей управления жильем
- повышение эффективности эксплуатации и обеспечение непрерывного управления МКД на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе трансформации института «временной управляющей организации» и внедрения модели «гарантирующей управляющей организации», предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций

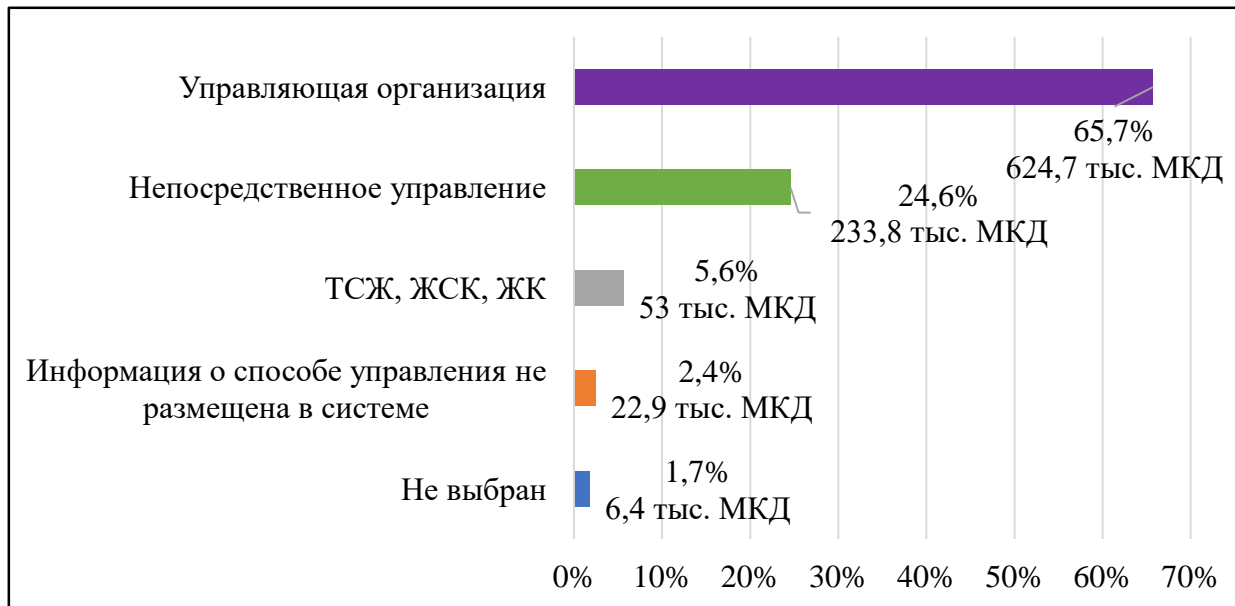
### ➤ Результат:

- все МКД обслуживаются на основе единых стандартов
- обеспечено непрерывное управление многоквартирными домами (нет МКД с невыбранным и нереализованным способом управления)

# НУЖНА ЛИ ГАРАНТИРУЮЩАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ?

## Без управления 235 тыс. МКД (20,5%)?

Количество МКД (Росстат)	- 1 146 025
Информация в ГИС ЖКХ из них:	- 950 917
▪ не размещена информация о способе управления МКД	- 22 884
▪ способ управления не выбран	- 16 441

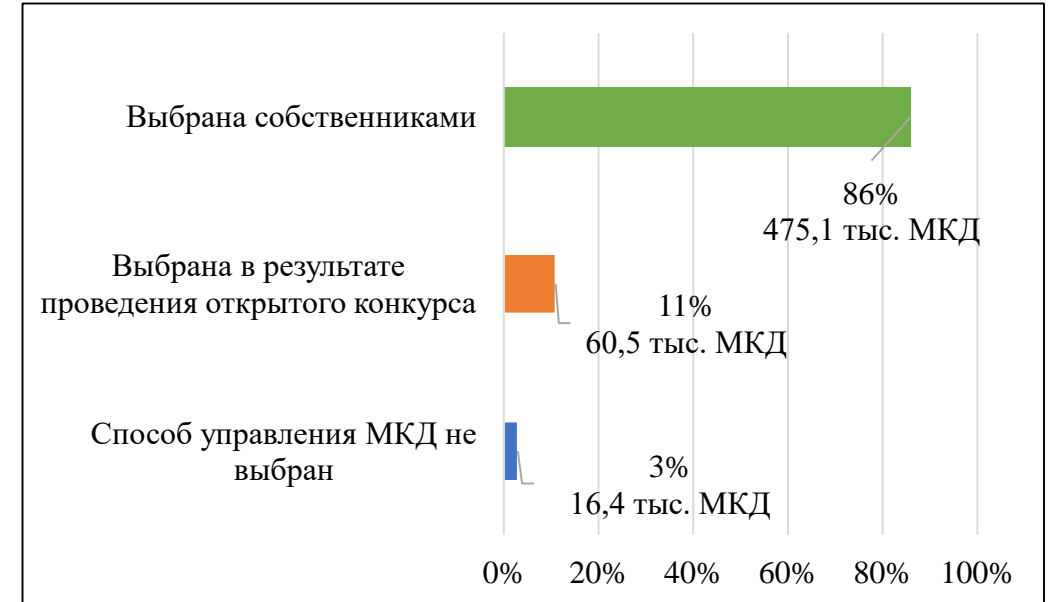


## Отбор управляющей организации ОМСУ

В 2024 г. ОМСУ отбирали УО для 76 993 МКД

В 2022 - 2024 гг.

- состоявшихся конкурсов - более 15 тысяч
- не состоявшихся конкурсов - более 15 тысяч



# ДЛЯ УПРАВЛЕНИЯ КАКИМИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ НУЖНА ГАРАНТИРУЮЩАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

1	МКД, признанные аварийными и подлежащими сносу или реконструкции ( <i>до расселения</i> )
2	«Ветхие» МКД, от которых отказались частные управляющие организации
3	МКД, собственники помещений в которых не выбрали или не реализовали выбранный способ управления, в том числе: <ul style="list-style-type: none"><li>▪ низкая активность, неготовность принимать решения</li><li>▪ не договорились о размере платы по договору управления</li><li>▪ МКД в сельских муниципальных образованиях (<i>не интересны бизнесу</i>)</li></ul>
4	МКД, собственники помещений в которых выбрали гарантирующую управляющую организацию для заключения договора управления



# ПОЧЕМУ РЕГИОНАЛЬНАЯ ГАРАНТИРУЮЩАЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ?



Создание муниципальной гарантирующей управляющей организации экономически неэффективно для большинства муниципальных образований из-за небольшого количества МКД, требующих «гарантированного управления»



Эффект масштаба: чем больше организация, тем меньше средние издержки, связанные с управлением МКД, меньше влияние на деятельность изменений (увеличение, уменьшение) количества МКД, «гарантированное управление» которыми осуществляется



Обеспечение «единого стандарта» содержания МКД, дифференцированного по «типам» МКД, в масштабе региона, а не муниципалитета



Больше возможностей для привлечения заемных средств и мер бюджетной поддержки

# СОЗДАВАТЬ ИЛИ ОТБИРАТЬ ПО КОНКУРСУ ГАРАНТИРУЮЩУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ?

## Конкурсный отбор (аналогия - региональный оператор по обращению с ТКО)



- Коммерческая управляющая организация - обеспечение прибыли за счет размера платы за жилое помещение в МКД или за счет гарантированной бюджетной субсидии
- Ограниченная возможность влияния органов власти субъекта РФ на деятельность организации (*только через условия конкурсного отбора*)
- Риск прекращения деятельности, если условия перестанут устраивать бизнес
- Риск негативного отношения со стороны граждан

## Создание (аналогия - региональный оператор капитального ремонта МКД)



- Возможность создания в форме некоммерческой организации (с правом заниматься предпринимательской деятельностью, соответствующей уставным целям)
- Возможность влиять на деятельность организации через назначение руководителя, участие в высшем органе управления организации
- Меры бюджетной поддержки не будут формировать прибыль организации
- Больше доверие со стороны граждан

Предложение: создавать региональную гарантирующую организацию в форме некоммерческой организации



# В КАКОЙ ФОРМЕ СОЗДАВАТЬ ГАРАНТИРУЮЩУЮ УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ?

Критерии оценки	Фонд	АНО	ГБУ
Возможность учреждения юридического лица субъектом РФ как единственным учредителем	Да	Да	Да
Ответственность учредителя по обязательствам юридического лица	Нет	Нет	Да*
Возможность создания высшего коллегиального органа управления с участием учредителя	Да	Да	Нет
Возможность исполнения функций по управлению МКД как основного вида деятельности без изменения законодательства	Нет**	Да	Нет**
Осуществление закупок товаров, работ, услуг для осуществления деятельности в соответствии с законодательством о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ и услуг	Нет	Нет	Да
Обязательный аудит годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности	Да	Нет**	Нет

\* Субсидиарная ответственность в случаях причинения вреда гражданам

\*\* Может быть предусмотрена уставом

**Предложение: создавать региональную гарантирующую организацию в форме автономной некоммерческой организации**



# ОРГАНИЗАЦИОННАЯ СХЕМА УПРАВЛЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЯ И ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА МКД ГАРАНТИРУЮЩЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

- ❑ Централизация части функций по управлению МКД и выполнение значительной части функций «низовыми» управляющими, в т.ч. в составе территориальных подразделений ГУО
- ❑ Максимальное использование существующего рынка работ по содержанию МКД



Гарантирующая управляющая организация не монополизировала рынок управления МКД, может способствовать развитию рынка услуг и работ по содержанию и текущему ремонту МКД, в том числе малому бизнесу





# ОСОБЕННОСТИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ, ЗАКЛЮЧАЕМОГО ГАРАНТИРУЮЩЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ



Минстрой РФ /  
Субъект РФ



Примерный договор  
управления МКД



Договор  
управления МКД



Заклучение договора управления МКД не требует решения общего собрания собственников помещений в МКД



Договор считается заключенным со дня, следующего за датой принятия решения уполномоченного исполнительного органа субъекта РФ об определении ГУО для управления МКД, не требует подписания собственниками помещений



Договор действует до расселения аварийных МКД / не менее 3 (5) лет для других МКД



Минстрой РФ (или уполномоченный исполнительный орган субъекта РФ) утверждают примерный договор управления МКД для ГУО:

- ❖ должен соответствовать требованиям части 3 статьи 162 Жилищного кодекса РФ
- ❖ должен определять права и обязанности собственников помещений в МКД
- ❖ права и обязанности гарантирующей управляющей организации



Договор управления конкретизируется для каждого МКД и размещается на сайте ГУО



Условия договора управления МКД, определяемые на основании решений уполномоченного исполнительного органа субъекта РФ:

- ❖ перечень услуг и работ ГУО по управлению МКД
- ❖ минимальный перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД (по «типам» МКД)
- ❖ размер платы за содержание жилого помещения в МКД, управляемом ГУО (по «типам» МКД)



# ФИНАНСОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД ГАРАНТИРУЮЩЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

01

Плата за жилое помещение, установленная:

- исходя из перечня услуг и работ (с учетом «специфики» МКД)
- 100 %ного покрытия экономически обоснованных затрат на услуги по управлению МКД, работы по содержанию общего имущества в МКД

*Примечание: для собственников помещений с низкими доходами в аварийных и «ветхих» МКД при предоставлении субсидии на оплату ЖКУ могут быть установлены специальные региональные стандарты*

02

Субсидия на проведение работ:

- по временному усилению конструкций в аварийных МКД
- по текущему и(или) капитальному ремонту конструкций и инженерных систем в «ветхих» МКД

03

Субсидия для компенсации процентной ставки по кредиту, привлеченному ГУО для проведения ремонтов «ветхих» МКД

04

Субсидия для компенсации разницы между экономически обоснованными затратами ГУО на оказание услуг, выполнения работ по содержанию



# ЧТО НЕОБХОДИМО ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ СОЗДАНИЯ И ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ГАРАНТИРУЮЩЕЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

## ► **Изменения в Жилищный кодекс РФ:**

- ❑ Определить еще один способ управления МКД - «управление гарантирующей управляющей организацией»
- ❑ Требования к гарантирующей организации:
  - создается субъектом РФ в форме некоммерческой организации
  - осуществляет деятельность без лицензии
  - квалификационные требования к руководителю ГУО
- ❑ Полномочия субъектов РФ по созданию и регулированию деятельности ГУО
- ❑ Особенности заключения договора управления МКД

## ► **Методические рекомендации Минстроя:**

- ❑ По созданию и деятельности гарантирующей управляющей организации
- ❑ Примерный договор управления многоквартирным домом гарантирующей управляющей организацией

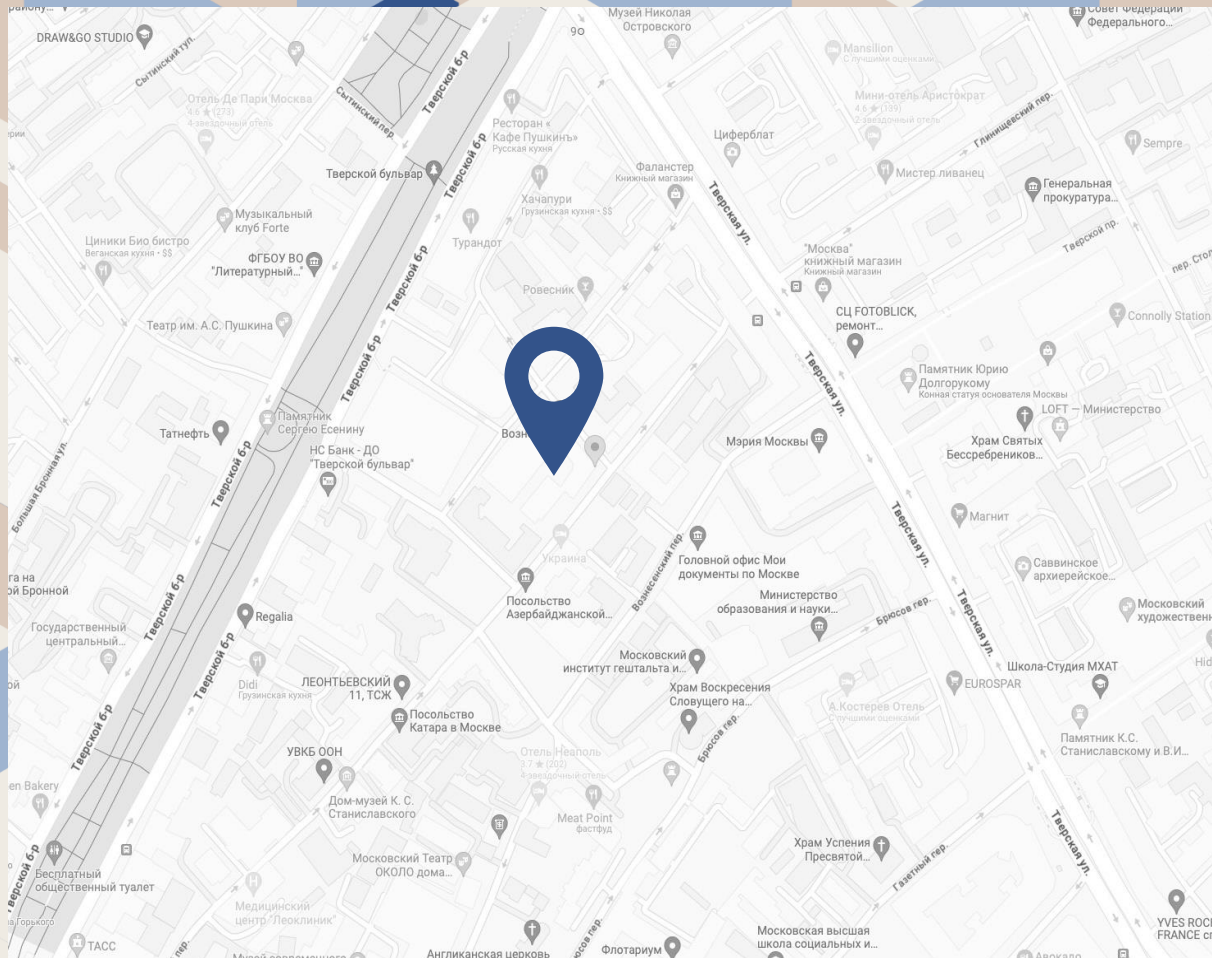


# ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий размещаются на странице

<https://vk.com/urbaneconomics>





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

