

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Статья 161. Выбор способа управления МКД. Общие требования к деятельности по управлению МКД (в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. Управление МКД должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в МКД, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство РФ устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.
(в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности МКД;
- 2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в МКД;
- 4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в МКД, а также иных лиц;
- 5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в МКД, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством РФ. (ч. 1.1 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством РФ. (ч. 1.2 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного ч. 3 ст. 200 настоящего Кодекса случая. (ч. 1.3 введена ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2. Собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления МКД:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД, количество

квартир в котором составляет ≤ 30 ; (в ред. от 21.07.2014 N255-ФЗ, от 29.06.2015 N176-ФЗ)

2) управление ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

Об особенностях применения ч. 2.1 ст. 161 в ч. обращения с твердыми коммунальными отходами см. ч. 9 ст. 23 ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

2.1. При осуществлении непосредственного управления МКД собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством РФ правилами содержания общего имущества в МКД, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

(ч. 2.1 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

2.2. При управлении МКД ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления МКД с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

(ч. 2.2 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

2.3. При управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме

и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в МКД, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством РФ правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. (ч. 2.3 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

При изменении способа управления МКД или выборе управляющей организации можно принять решение о сохранении прежнего порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за них (ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ).

3. Способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД. (в ред. ФЗ от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

3.1. При прекращении управления МКД товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество, кооператив в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в МКД об изменении способа управления таким домом обязаны передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, либо в случае выбора непосредственного способа управления МКД собственнику помещения в МКД, указанному в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе непосредственного способа управления МКД, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком МКД. (ч. 3.1 введена ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в МКД не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

(в ред. ФЗ от 29.12.2006 N 251-ФЗ, от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

4.1. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте РФ в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством РФ определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством РФ официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального

образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении. (ч. 4.1 введена ФЗ от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 настоящей ст., уведомляет всех собственников помещений в МКД о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в МКД обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного ч. 4 настоящей ст. открытого конкурса, в порядке, установленном ст. 445 ГК РФ.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в ч. 5 настоящей ст. договора управления МКД созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с ч. 3 настоящей статьёй. (в ред. ФЗ от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

7. Любой собственник помещения в МКД может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями ч. 4 настоящей ст..

8. Заключение договора управления МКД без проведения открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 настоящей ст., допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся. (в ред. от 05.04.2013 N38-ФЗ)

8.1. Не допускается заключение договора управления МКД по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети "Интернет". Данное требование не применяется до определения Правительством РФ официального сайта в сети "Интернет"(ч.8.1 от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

9. МКД может управляться только одной управляющей организацией.

9.1. Утратил силу с 1 сентября 2014 года. - ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

Ч. 10 ст. 161 применяется до 01.01.2018, в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - до 01.07.2019. В субъектах РФ, заключивших соглашения об эксплуатации ГИС ЖКХ, не применяется по истечении 4 месяцев после дня вступления в силу таких соглашений (ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ).

10. Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на

ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством РФ. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, указанными в ч. 2 ст. 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. (ч. 10 в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Ч. 10.1 ст. 161 с 01.07.2017 применяется на территориях всех регионов, а в гг. Москве, Санкт-Петербурге, Севастополе - с 01.07.2019 (ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ).

10.1. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению МКД и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление МКД (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом. (ч. 10.1 введена ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. ФЗ от 28.12.2016 N 469-ФЗ)

11. В случае заключения договора управления МКД ТСЖ либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией, в других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме. (ч. 11 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Об особенностях применения ч. 11.1 ст. 161 в ч. обращения с твердыми коммунальными отходами см. ч. 9 ст. 23 ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

11.1. При непосредственном управлении МКД собственниками помещений в МКД коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляется региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. (ч. 11.1 введена ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

Об особенностях применения ч. 12 ст. 161 в ч. обращения с твердыми коммунальными отходами см. ч. 9 ст. 23 ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в ч. 1 ст. 157 настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в МКД, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в ч. 2 ст. 164 настоящего Кодекса. (ч. 12 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

13. В течение 20-ти дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию МКД орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с ч. 4 настоящей ст. открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом. (в ред. ФЗ от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

14. До заключения договора управления МКД между лицом, указанным в п. 6 ч. 2 ст. 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление МКД осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления МКД не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию МКД. (ч. 14 в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

14.1. В случае прекращения использования здания в качестве наемного дома собственник, которому принадлежат все помещения в МКД, принимает решения по вопросам, связанным с управлением МКД, в порядке, установленном ч. 7 ст. 46 настоящего Кодекса. В случае продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном МКД собственники помещений в данном МКД в течение одного года со дня продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном МКД должны выбрать на общем собрании таких собственников и реализовать способ управления данным МКД. (ч. 14.1 введена ФЗ от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

15. Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в МКД и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией. (ч. 15 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Об особенностях применения ч. 15.1 ст. 161 в ч. обращения с твердыми коммунальными отходами см. ч. 9 ст. 23 ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ.

15.1. Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начиная от места накопления твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором. (ч. 15.1 введена 29.12.2014 N458-ФЗ; в ред. 29.12.2015 N404-ФЗ)

16. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в МКД, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в МКД на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества. (ч. 16 введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

С 12 января 2019 года ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ статья 1 дополняется новой ч. 17.

Статья 161.1. Совет МКД (введена ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. В случае, если в МКД не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет МКД из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета МКД в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

2. В случаях, указанных в ч. 1 настоящей ст., при условии, если в течение календарного года решение об избрании совета МКД собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в МКД, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета МКД, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

3. Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД.

4. Количество членов совета МКД устанавливается на общем собрании собственников помещений в МКД. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в МКД, количество членов совета МКД устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

5. Совет МКД:

- 1) обеспечивает выполнение решений общ. Собр. собственников помещений в МКД;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в МКД в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования

и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета МКД, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в МКД предложения по вопросам планирования управления МКД, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в МКД до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в МКД комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в МКД и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в МКД отчет о проделанной работе;

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в МКД в соответствии с п. 4.2 ч. 2 ст. 44 настоящего Кодекса.
(п. 7 введен ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. Из числа членов совета МКД на общем собрании собственников помещений в МКД избирается председатель совета МКД.

7. Председатель совета МКД осуществляет руководство текущей деятельностью совета МКД и подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

8. Председатель совета МКД:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления МКД вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в ч. 1 и 2 ст. 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты переговоров по вопросам, указанным в п. 1 настоящей части;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления МКД или договоры, указанные в ч. 1 и 2 ст. 164 настоящего Кодекса. По договору управления МКД приобретают права и становятся

обязанными все собственники помещений в МКД, предоставившие председателю совета МКД полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в МКД вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных [ч. 2 ст. 162](#) настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг;

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета МКД в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в МКД, принятым в соответствии с [п. 4.3 ч. 2 ст. 44](#) настоящего Кодекса.

(п. 6 введен ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8.1. Общее собрание собственников помещений в МКД вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета МКД, в том числе председателю совета МКД. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера. ([ч.8.1 от 29.06.2015 N 176ФЗ](#))

9. Совет МКД действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

10. Совет МКД подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае непринятия в установленный срок на общем собрании собственников помещений в МКД решения о переизбрании совета МКД полномочия совета МКД продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет МКД может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в МКД.

(ч. 10 в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

11. Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению МКД, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления МКД.

12. Комиссии собственников помещений в МКД избираются по решению общего

собрания собственников помещений в МКД или по решению совета МКД.

13. Общим собранием собственников помещений в МКД может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета МКД, председателя совета МКД, комиссий собственников помещений в МКД в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий.

(ч. 13 введена ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

Статья 162. Договор управления МКД

1. Договор управления МКД заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в МКД с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

(в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

1.1. В случае, предусмотренном [ч. 13 ст. 161](#) настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство МКД) после выдачи ему разрешения на ввод МКД в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления МКД. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

(ч. 1.1 введена ФЗ от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

2. По договору управления МКД одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в МКД, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [п. 6 ч. 2 ст. 153](#) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [ч. 14 ст. 161](#) настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность.

(в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 05.04.2013 N 38-ФЗ, от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2.1. Договор управления МКД, заключенный в порядке, установленном настоящей ст., должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому

регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. (ч. 2.1 введена ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. В договоре управления МКД должны быть указаны:

1) состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению МКД, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация; (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в МКД.

5. Договор управления МКД заключается:

1) в случае, указанном в ч. 1 настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в ч. 4 и 13 ст. 161 настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в ч. 14 ст. 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца. (ч. 5 в ред. ФЗ от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления МКД по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением договора управления таким домом. (ч. 7 в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

8. Изменение и (или) расторжение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

8.1. Собственники помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного ч. 4 и 13 ст. 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в МКД принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. (ч. восьмая.1 введена ФЗ от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.2. Собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в МКД в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления МКД, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.
(ч. восьмая.2 введена ФЗ от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

9. Управление МКД, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [разделов V и VI](#) настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.
(ч. 10 в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

11. Если иное не установлено договором управления МКД, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в МКД отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе. (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

12. Если по результатам исполнения договора управления МКД в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению МКД, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению МКД, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством РФ. При этом договором управления МКД может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.
(ч. 12 введена ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)