

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЖИЛИЩНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

Статья 1. Основные начала жилищного законодательства

1. Жилищное законодательство основывается на необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, на необходимости беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав (далее - жилищные права), а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений (далее - жилищные отношения) по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не вытекает из настоящего ЖК, другого ФЗ или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения сохранности жил. фонда и использования жилых помещений по назначению.

2. Граждане по своему усмотрению и в своих интересах осуществляют принадлежащие им жилищные права, в том числе распоряжаются ими. Граждане свободны в установлении и реализации своих жилищных прав в силу договора и (или) иных предусмотренных жилищным законодательством оснований. Граждане, осуществляя жилищные права и исполняя вытекающие из жилищных отношений обязанности, не должны нарушать права, свободы и законные интересы других граждан.

3. Жилищные права могут быть ограничены на основании ФЗ и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

4. Граждане, законно находящиеся на территории РФ, имеют право свободного выбора жилых помещений для проживания в качестве собственников, нанимателей или на иных основаниях, предусмотренных законодательством.

5. Ограничение права граждан на свободу выбора жилых помещений для проживания допускается только на основании настоящего ЖК, другого ФЗ.

Статья 2. Обеспечение условий для осуществления права на жилище

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:
(в ред. ФЗ от 18.10.2007 N 230-ФЗ)

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные не запрещенные законом источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жил. фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жил. фонда;

5.1) обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в МКД;
(п. 5.1 введен ФЗ от 01.12.2014 N 419-ФЗ)

6) обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жил. фонда;
(п. 6 в ред. ФЗ от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

6.1) организуют обеспечение своевременного проведения кап. ремонта общего имущества в МКД за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в МКД, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;(п. 6.1 введен ФЗ от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

4. Никто не может быть выселен из жилища или ограничен в праве пользования жилищем, в том числе в праве получения коммунальных услуг, иначе как по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим ЖК, другими федеральными законами.

Статья 4. Жилищные отношения. Участники жилищных отношений

1. Жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жил. фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жил. фонда;
- 5) учета жил. фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления МКД;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;

Статья 10. Основания возникновения жилищных прав и обязанностей

Жилищные права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных настоящим ЖК, другими федеральными законами и иными правовыми актами, а также из действий участников жилищных отношений, которые хотя и не предусмотрены такими актами, но в силу общих начал и смысла жилищного законодательства порождают жилищные права и обязанности. В соответствии с этим жилищные права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных федеральным законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных федеральным законом, но не противоречащих ему;
- 2) из актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, которые предусмотрены жилищным законодательством в качестве основания возникновения жилищных прав и обязанностей;
- 3) из судебных решений, установивших жилищные права и обязанности;
- 4) в результате приобретения в собственность жилых помещений по основаниям, допускаемым федеральным законом;
- 5) из членства в жилищных или жилищно-строительных кооперативах;
- 6) вследствие действий (бездействия) участников жилищных отношений или наступления событий, с которыми федеральный закон или иной нормативный правовой акт связывает возникновение жилищных прав и обязанностей.

Статья 19. Жил. фонд

1. Жил. фонд - совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории РФ.

2. В зависимости от формы собственности жил. фонд подразделяется на:

- 1) частный жил. фонд - совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жил. фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ (жил. фонд РФ), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам РФ (жил. фонд субъектов РФ);
- 3) муниципальный жил. фонд - совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

3. В зависимости от целей использования жил. фонд подразделяется на:

1) жил. фонд социального использования - совокупность предоставляемых гражданам по договорам социального найма жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, а также предоставляемых гражданам по договорам найма жил. фонда социального использования жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов.; (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

2) специализированный жил. фонд - совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан и предоставляемых по правилам раздела IV настоящего ЖК жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;

3) индивидуальный жил. фонд - совокупность жилых помещений частного жил. фонда, которые используются гражданами - собственниками таких помещений для своего проживания, проживания членов своей семьи и (или) проживания иных граждан на условиях безвозмездного пользования, а также юридическими лицами - собственниками таких помещений для проживания граждан на указанных условиях пользования;

Статья 20. Государственный жил. надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль
(в ред. ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ) (в ред. ФЗ от 18.07.2011 N 242-ФЗ)

1. Под государственным жил. надзором понимаются деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами установленных в соответствии с жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности требований к использованию и сохранности жил. фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, формированию фондов кап. ремонта, созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, региональных операторов, нарушений ограничений изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, требований к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), условиям и методам установления нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), а также обоснованности размера установленного норматива потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг), требований правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения, правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домах, требований энергетической эффективности и оснащенности помещений МКД и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования (далее - обязательные требования), нарушений органами местного самоуправления, ресурсоснабжающими организациями, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, требований к порядку размещения информации в системе, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством РФ мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений, и деятельность указанных органов исполнительной власти субъектов РФ по систематическому наблюдению за исполнением обязательных требований, анализу и прогнозированию состояния исполнения обязательных требований при осуществлении органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами своей деятельности.

(в ред. ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ, от 28.12.2016 N 469-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

1.1. Под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жил. фонда федеральными законами и законами субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами. Органы государственной власти субъектов РФ вправе наделять законами субъектов РФ уполномоченные органы местного самоуправления отдельными полномочиями по проведению проверок при осуществлении лицензионного контроля в отношении юридических лиц или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании лицензии.

(ч. 1.1 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ, в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2. Государственный жил. надзор осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ (региональный государственный жил. надзор) (далее - органы государственного жил. надзора) в порядке, установленном высшим исполнительным органом государственной власти субъекта РФ, с учетом требований к организации и проведению государственного жил. надзора, установленных Правительством РФ. Согласование назначения на должность и освобождения от должности руководителя органа государственного

жил. надзора по предложению высшего должностного лица субъекта РФ (руководителя высшего исполнительного органа государственной власти субъекта РФ) осуществляется уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти в порядке, установленном Правительством РФ. (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2.1. Муниципальный жилищный контроль осуществляется уполномоченными органами местного самоуправления (далее - органы муниципального жилищного контроля) в порядке, установленном муниципальными правовыми актами либо законом субъекта РФ и принятыми в соответствии с ним муниципальными правовыми актами. (ч. 2.1 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

2.2. При организации и осуществлении муниципального жилищного контроля органы муниципального жилищного контроля взаимодействуют с уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, осуществляющими региональный государственный жил. надзор, в порядке, установленном законом субъекта РФ. (ч. 2.2 введена ФЗ от 25.06.2012 N 93-ФЗ)

6. Орган государственного жил. надзора, орган муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями:

1) о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в МКД либо общим собранием членов ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива с нарушением требований настоящего ЖК;

2) о ликвидации ТСЖ, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава такого товарищества или такого кооператива, внесенных в устав такого товарищества или такого кооператива изменений требованиям настоящего ЖК либо в случае выявления нарушений порядка создания такого товарищества или такого кооператива, если эти нарушения носят неустранимый характер;

3) о признании договора управления МКД, договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД недействительными в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении нарушений требований настоящего ЖК о выборе управляющей организации, об утверждении условий договора управления МКД и о его заключении, о заключении договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД либо договора оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в МКД, об утверждении условий указанных договоров;

4) в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

5) о признании договора найма жилого помещения жил. фонда социального использования недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия данного договора обязательным требованиям, установленным настоящим ЖК. (п. 5 введен ФЗ от 21.07.2014 N 217-ФЗ) (ч. 6 в ред. ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

7. Государственный жил. надзор не осуществляется в отношении управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании лицензии на ее осуществление. (ч. 7 в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

8. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы МКД, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством РФ. (ч. 8 введена ФЗ от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

Раздел II. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИЕ ВЕЩНЫЕ ПРАВА НА ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

Глава 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И ИНЫХ ПРОЖИВАЮЩИХ В ПРИНАДЛЕЖАЩЕМ ЕМУ ПОМЕЩЕНИИ ГРАЖДАН

Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим ЖК.

2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим ЖК.

3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем МКД, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено ФЗили договором.

4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в МКД.

5. Собственник жилого дома или ч. жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего ЖК и иных актов жилищного законодательства понимаются транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов. (ч. 5 введена ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ; в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 503-ФЗ)

Статья 31. Права и обязанности граждан, проживающих совместно с собственником в принадлежащем ему жилом помещении

1. К членам семьи собственника жилого помещения относятся проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи.

2. Члены семьи собственника жилого помещения имеют право пользования данным жилым помещением наравне с его собственником, если иное не установлено соглашением между собственником и членами его семьи. Члены семьи собственника жилого помещения обязаны использовать данное жилое помещение по назначению, обеспечивать его сохранность.

Глава 6. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ТАКИХ СОБСТВЕННИКОВ

Статья 36. Право собственности на общее имущество собственников помещений в МКД

1. Собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; (в ред. ФЗ от 29.12.2017 N 462-ФЗ)

2. Собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных настоящим ЖК и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

3. Уменьшение размера общего имущества в МКД возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

4.1. Приспособление общего имущества в МКД для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в МКД согласно требованиям, указанным в ч. 3 ст. 15 настоящего ЖК, допускается без решения общего собрания собственников помещений в МКД только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

(ч. 4.1 введена ФЗ от 29.12.2017 N 462-ФЗ)

Статья 37. Определение долей в праве общей собственности на общее имущество в МКД

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

3. При переходе права собственности на помещение в МКД доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Статья 38. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД при приобретении помещения в таком доме

1. При приобретении в собственность помещения в МКД к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Статья 39. Содержание общего имущества в МКД

1. Собственники помещений в МКД несут бремя расходов на содержание общего имущества в МКД.

2. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в МКД, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

3. Правила содержания общего имущества в МКД устанавливаются Правительством РФ.
(в ред. ФЗ от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

4. В соответствии с принципами, установленными Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в МКД, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. (ч.4 введена ФЗ от 23.11.2009 N 261-ФЗ)

Статья 44. Общее собрание собственников помещений в МКД

1. Общее собрание собственников помещений в МКД является органом управления МКД.

Общее собрание собственников помещений в МКД проводится в целях управления МКД путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.
(в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

1.1. Лица, принявшие 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, вправе принимать уч.е в общих собраниях собственников помещений в МКД и принимать решения по вопросам, отнесенным настоящим ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД, в порядке, предусмотренном настоящим ЖК, в течение года со дня выдачи разрешения на ввод МКД в эксплуатацию. (ч. 1.1 введена ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

2. К компетенции общего собрания собственников помещений в МКД относятся:

1) принятие решений о реконструкции МКД (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в МКД, об использовании фонда кап. ремонта;
(в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ, от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда кап. ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете; (п. 1.1 в ред. ФЗ от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

1.1-1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в ч. превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда кап. ремонта в ч. превышения его размера над установленным минимальным размером фонда кап. ремонта (в случае, если законом субъекта РФ установлен минимальный размер фонда кап. ремонта), размещении временно свободных средств фонда кап. ремонта, формируемого на специальном счете, на специальном депозите в российской кредитной организации; (п. 1.1-1 в ред. ФЗ от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении МКД собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда кап. ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда кап. ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства; (п. 1.2 введен ФЗ от 25.12.2012 N 271-ФЗ)

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в МКД, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке; (п. 2.1 введен ФЗ от 20.12.2017 N 416-ФЗ)

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД; (п. 3 в ред. ФЗ от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания; (п. 3.1 введен ФЗ от 27.09.2009 N 228-ФЗ)

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования; (п. 3.2 введен ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования (далее - администратор общего собрания); (п. 3.3 введен ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в МКД, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы; (п. 3.4 введен ФЗ от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с [ч. 10 ст. 45](#) настоящего ЖК; (п. 3.5 введен ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4) **выбор способа управления МКД;**

4.1) **принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД;**
(п. 4.1 введен ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

4.2) **принятие решения о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД;** (п. 4.2 введен ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.3) принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161.1 настоящего ЖК, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД;
(п. 4.3 введен ФЗот 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5) другие вопросы, отнесенные настоящим ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Статья 44.1. Формы проведения общего собрания собственников помещений в МКД
(введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Общее собрание собственников помещений в МКД может проводиться посредством:

1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);

2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы в соответствии со [статьей 47.1](#) настоящего ЖК);

3) очно-заочного голосования.

Статья 45. Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД

1. **Собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД.** Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в МКД, годовое общее собрание собственников помещений в МКД проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, в порядке, установленном настоящей статьей. (в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2. Проводимые помимо годового общего собрания общие собрания собственников помещений в МКД являются внеочередными. Внеочередное общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.

3. **Общее собрание собственников помещений в МКД правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.** При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в МКД должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в МКД.

7. **Общее собрание собственников помещений в МКД может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным МКД по договору управления.** При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные настоящим ЖК к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД. (ч. 7 введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в МКД

1. **Решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов** от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в МКД, за исключением предусмотренных [пунктом 1.1 ч. 2 ст. 44](#) настоящего ЖК решений, **которые принимаются более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД,** и предусмотренных [пунктами 1, 1.1-1, 1.2, 2, 3, 3.1, 4.2, 4.3 ч. 2 ст. 44](#) настоящего ЖК решений, **которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.** Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ. **Решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание.** Подлинники решений и протокола общего собрания собственников помещений в МКД подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления МКД в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в МКД. (в ред. ФЗ от 27.09.2009 N 228-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 03.07.2016 N 355-ФЗ, от 20.12.2017 N 416-ФЗ, от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

1.1. **Управляющая организация, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного кооператива,**

иного специализированного потребительского кооператива в течение пяти дней с момента получения указанных в ч. 1 настоящей ст. подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений обязаны в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ, направить подлинники указанных решений и протокола, в том числе с использованием системы, в орган государственного жил. надзора для хранения в течение трех лет. Орган государственного жил. надзора в случае поступления в его адрес в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.
(ч. 1.1 введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ; в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

2. Общее собрание собственников помещений в МКД не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

3. Решения, принятые общим собранием собственников помещений в МКД, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, указанным в статье 45 настоящего ЖК иным лицом, по инициативе которых было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений. (в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. Копии протоколов общих собраний собственников помещений в МКД и решений таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания. (ч. 4 в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

5. Решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном настоящим ЖК порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в МКД, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

6. Собственник помещения в МКД вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего ЖК, в случае, если он не принимал уча. в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

Статья 48. Голосование на общем собрании собственников помещений в МКД

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в МКД осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в МКД на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях ФЗ, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем МКД и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 ст. 185.1 Гражданского ЖК РФ или удостоверена нотариально. (в ред. ФЗ от 03.07.2016 N 267-ФЗ)

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в МКД на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

**Раздел III. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ
ПО ДОГОВОРАМ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

**Глава 7. ОСНОВАНИЯ И ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ ПО ДОГОВОРУ СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА**

Статья 49. Предоставление жилого помещения по договору социального найма

1. По договору социального найма предоставляется жилое помещение государственного или муниципального жил. фонда.

3. Жилые помещения жил. фонда РФ или жил. фонда субъекта РФ по договорам социального найма предоставляются иным определенным федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ категориям граждан, признанных по установленным настоящим ЖК и (или) федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ основаниям нуждающимися в жилых помещениях. Данные жилые помещения предоставляются в установленном настоящим ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен указанным федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ.
(ч. 3 в ред. ФЗ от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

4. Категориям граждан, указанным в ч. 3 настоящей ст., могут предоставляться по договорам социального найма жилые помещения муниципального жил. фонда органами местного самоуправления в случае наделения данных органов в установленном законодательством порядке государственными полномочиями на обеспечение указанных категорий граждан жилыми помещениями. Жилые помещения муниципального жил. фонда по договорам социального найма предоставляются указанным категориям граждан в установленном настоящим ЖК порядке, если иной порядок не предусмотрен федеральным законом, указом Президента РФ или законом субъекта РФ. (в ред. ФЗ от 29.12.2006 N 250-ФЗ)

Глава 8. СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Статья 60. Договор социального найма жилого помещения

1. По договору социального найма жилого помещения одна сторона - собственник жилого помещения государственного жил. фонда или муниципального жил. фонда (действующие от его имени уполномоченный государственный орган или уполномоченный орган местного самоуправления) либо управомоченное им лицо (наймодатель) обязуется передать другой стороне - гражданину (нанимателю) жилое помещение во владение и в пользование для проживания в нем на условиях, установленных настоящим ЖК.

2. Договор социального найма жилого помещения заключается без установления срока его действия.

3. Изменение оснований и условий, дающих право на получение жилого помещения по договору социального найма, не является основанием расторжения договора социального найма жилого помещения.

Статья 61. Пользование жилым помещением по договору социального найма

1. Пользование жилым помещением по договору социального найма осуществляется в соответствии с настоящим ЖК, договором социального найма данного жилого помещения.

2. Наниматель жилого помещения в МКД по договору социального найма данного жилого помещения приобретает право пользования общим имуществом в этом доме.

Статья 62. Предмет договора социального найма жилого помещения

1. Предметом договора социального найма жилого помещения должно быть жилое помещение (жилой дом, квартира, ч. жилого дома или квартиры).

2. Самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в МКД.

Статья 63. Форма договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения заключается в письменной форме на основании решения о предоставлении жилого помещения жил. фонда социального использования.

2. Типовой договор социального найма жилого помещения утверждается Правительством РФ.
(в ред. ФЗ от 23.07.2008 N 160-ФЗ, от 27.07.2010 N 237-ФЗ)

Статья 64. Сохранение договора социального найма жилого помещения при переходе права собственности на жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления жилым помещением

Переход права собственности на занимаемое по договору социального найма жилое помещение, права хозяйственного ведения или права оперативного управления таким жилым помещением не влечет за собой расторжение или изменение условий договора социального найма жилого помещения.

Статья 65. Права и обязанности наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма имеет право требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) передать нанимателю свободное от прав иных лиц жилое помещение;
- 2) принимать уч.е в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в МКД, в котором находится сданное внаем жилое помещение;
- 3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;
- 4) обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества.

3. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в ч. 2 настоящей ст. обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения.

Статья 66. Ответственность наймодателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наймодатель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

2. При неисполнении или ненадлежащем исполнении наймодателем жилого помещения по договору социального найма обязанностей по своевременному проведению кап. ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в МКД и устройств, находящихся в жилом помещении и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшение платы за пользование занимаемым жилым помещением, общим имуществом в МКД, либо возмещение своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в МКД, либо возмещение убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей наймодателя.

Статья 67. Права и обязанности нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. Наниматель жилого помещения по договору социального найма имеет право в установленном порядке:

- 1) вселять в занимаемое жилое помещение иных лиц;
- 2) сдавать жилое помещение в поднаем;
- 3) разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов;
- 4) осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения;
- 5) требовать от наймодателя своевременного проведения кап. ремонта жилого помещения, надлежащего уч.я в содержании общего имущества в МКД, а также предоставления коммунальных услуг.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в ч. 1 настоящей ст. прав может иметь иные права, предусмотренные настоящим ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

3. Наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, которые установлены настоящим ЖК;
- 2) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 3) поддерживать надлежащее состояние жилого помещения;
- 4) проводить текущий ремонт жилого помещения;

5) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги;

6) информировать наймодателя в установленные договором сроки об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма.

4. Наниматель жилого помещения по договору социального найма помимо указанных в ч. 3 настоящей ст. обязанностей несет иные обязанности, предусмотренные настоящим ЖК, другими федеральными законами и договором социального найма.

Статья 68. Ответственность нанимателя жилого помещения по договору социального найма

Наниматель жилого помещения по договору социального найма, не исполняющий обязанностей, предусмотренных жилищным законодательством и договором социального найма жилого помещения, несет ответственность, предусмотренную законодательством.

Статья 69. Права и обязанности членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма

1. К членам семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма относятся проживающие совместно с ним его супруг, а также дети и родители данного нанимателя. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы признаются членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, если они вселены нанимателем в качестве членов его семьи и ведут с ним общее хозяйство. В исключительных случаях иные лица могут быть признаны членами семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма в судебном порядке.

2. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма имеют равные с нанимателем права и обязанности. Дееспособные и ограниченные судом в дееспособности члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма. (ФЗ от 24.04.2008 N 49-ФЗ)

3. Члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма должны быть указаны в договоре социального найма жилого помещения.

4. Если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма.

Статья 83. Расторжение и прекращение договора социального найма жилого помещения

1. Договор социального найма жилого помещения может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

2. Наниматель жилого помещения по договору социального найма с согласия в письменной форме проживающих совместно с ним членов его семьи в любое время вправе расторгнуть договор социального найма.

3. В случае выезда нанимателя и членов его семьи в другое место жительства договор социального найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда, если иное не предусмотрено федеральным законом. (в ред. ФЗ от 06.12.2011 N 395-ФЗ)

4. Расторжение договора социального найма жилого помещения по требованию наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более шести месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

3) систематического нарушения прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

4) использования жилого помещения не по назначению.

5. Договор социального найма жилого помещения прекращается в связи с утратой (разрушением) жилого помещения, со смертью одиноко проживавшего нанимателя.

Статья 84. Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма

Выселение граждан из жилых помещений, предоставленных по договорам социального найма, производится в судебном порядке:

- 1) с предоставлением других благоустроенных жилых помещений по договорам социального найма;
- 2) с предоставлением других жилых помещений по договорам социального найма;
- 3) без предоставления других жилых помещений.

Статья 158. Расходы собственников помещений в МКД

1. Собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в МКД, осуществляется собственниками помещений в МКД в случае, предусмотренном ч.ю 1.1 настоящей ст..

(в ред. ФЗ от 25.12.2012 N 271-ФЗ, от 28.12.2013 N 417-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4. Если собственники помещений в МКД на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах РФ - городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта РФ, если законом соответствующего субъекта РФ не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований).(в ред. ФЗ от 29.06.2012 N 96-ФЗ, от 21.07.2014 N 217-ФЗ, от 29.06.2015 N 176)

Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МКД

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 МКД.

(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 МКД 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 МКД 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 ЖК 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 не более чем тридцать; (в ред. ФЗ от 21.07.2014 N 255-ФЗ, от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

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 МКД и жилых домах.

(ч. 2.3 введена ФЗот 04.06.2011 N 123-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)

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)

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)

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного ч.ю 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.ю 4 настоящей ст. открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 ЖК 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.ю 3 настоящей ст.. (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. ФЗ от 05.04.2013 N 38-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 введена ФЗот 06.12.2011 N 401-ФЗ)

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

9.1. Утратил силу с 1 сентября 2014 года. - Федеральный закон от 21.07.2014 N 255-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 ЖК, товариществом собственников жилья 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 ЖК, в порядке, установленном уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. (ч. 10 в ред. 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 ЖК, товариществом собственников жилья 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 ЖКХ, 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)

13. В течение двадцати 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.ю 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 [пункте 6 ч. 2 ст. 153](#) настоящего ЖК, 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.ю 7 ст. 46](#) настоящего ЖК. 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)

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 ФЗ от 29.12.2014 N 458-ФЗ; в ред. ФЗ от 29.12.2015 N 404-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)

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 ТСЖ.

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

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 общего собрания 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 [пунктом 4.2](#)

ч. 2 ст. 44 настоящего ЖК. (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 [частях 1 и 2 ст. 164](#) настоящего ЖК;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в МКД результаты переговоров по вопросам, указанным в [пункте 1](#) настоящей ч.;

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 [частях 1 и 2 ст. 164](#) настоящего ЖК. 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.ю 2 ст. 162](#) настоящего ЖК;

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 [пунктом 4.3 ч. 2 ст. 44](#) настоящего ЖК. (п. 6 введен ФЗот 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 введена ФЗот 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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

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 МКД в соответствии с требованиями настоящего ЖК, 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 ЖК, 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 ТСЖ, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в **пункте 6 ч. 2 ст. 153** настоящего ЖК, либо в случае, предусмотренном **ч.ю 14 ст. 161** настоящего ЖК, 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 статьей, 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 ЖКХ. (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 ст., 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 ЖК, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в **ч. 14 ст. 161** настоящего ЖК, 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 [частями 4 и 13 ст. 161](#) настоящего ЖК, 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. 8.1 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 ЖК.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом 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)

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)

Статья 163. Управление МКД, находящимся в государственной или муниципальной собственности

1. Порядок управления МКД, все помещения в котором находятся в собственности РФ, субъекта РФ или муниципального образования, устанавливается соответственно уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти, органом государственной власти субъекта РФ и органом местного самоуправления. (в ред. ФЗ от 23.07.2008 N 160-ФЗ)

2. Управление МКД, в котором доля РФ, субъекта РФ или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в МКД составляет более чем пятьдесят процентов, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится в порядке, установленном Правительством РФ в соответствии с [ч.ю 4 ст. 161](#) настоящего ЖК. (ч. 2 в ред. ФЗ от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Статья 169. Взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД

1. Собственники помещений в МКД обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в МКД, за исключением случаев, предусмотренных [ч.ю 2](#) настоящей ст., [ч.ю 8 ст. 170](#) и [ч.ю 5 ст. 181](#) настоящего ЖК, в размере, установленном в соответствии с [ч.ю 8.1 ст. 156](#) настоящего ЖК, или, если соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в МКД, в большем размере. (в ред. ФЗ от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

2. Взносы на капитальный ремонт не уплачиваются собственниками помещений в МКД, признанном в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, а также в случае принятия исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом МКД, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности РФ, субъекту РФ или муниципальному образованию. Собственники помещений в МКД освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором принято решение об изъятии такого земельного участка.

2.1. Законом субъекта РФ может быть предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов. (ч. 2.1 введена ФЗот 29.12.2015 N 399-ФЗ)

3. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в МКД по истечении срока, установленного законом субъекта РФ, составляющего не менее трех и не более восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа кап. ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом, за исключением случая, установленного [ч.ю 5.1 ст. 170](#) настоящего ЖК. (ч. 3 в ред. ФЗ от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

4. Доходы от передачи в пользование объектов общего имущества в МКД, средства ТСЖ, жилищного кооператива, в том числе доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ, жилищного кооператива, могут направляться по решению собственников помещений в МКД, решению членов ТСЖ, решению членов жилищного кооператива, принятым в соответствии с настоящим ЖК, уставом ТСЖ, уставом жилищного кооператива, на формирование фонда кап. ремонта в счет исполнения обязанности собственников помещений в МКД по уплате взносов на капитальный ремонт и (или) на формирование ч. фонда кап. ремонта сверх формируемой исходя из установленного минимального размера взноса на капитальный ремонт, которая может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. (ч. 4 в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

Статья 170. Фонд кап. ремонта и способы формирования данного фонда

1. Взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в МКД, пени, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счете, счете, счетах регионального оператора, на которых осуществляется формирование фондов кап. ремонта, доходы, полученные от размещения средств фонда кап. ремонта, средства финансовой поддержки, предоставленной в соответствии со [статьей 191](#) настоящего ЖК, а также кредитные и (или) иные заемные средства, привлеченные собственниками помещений в МКД на проведение кап. ремонта общего имущества в МКД, образуют фонд кап. ремонта. (ч. 1 в ред. ФЗ от 29.07.2017 N 257-ФЗ)

2. Размер фонда кап. ремонта исчисляется как сумма указанных в [ч. 1](#) настоящей ст. поступлений в фонд за вычетом сумм, перечисленных за счет средств фонда кап. ремонта в оплату стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и авансов за указанные услуги и (или) работы.

3. Собственники помещений в МКД вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда кап. ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда кап. ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда кап. ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования

фонда кап. ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в МКД в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда кап. ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае, если собственники помещений в МКД в качестве способа формирования фонда кап. ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ;

2) - 3) утратили силу. - Федеральный закон от 29.06.2015 N 176-ФЗ;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный оператор, выбранная собственниками помещений в МКД кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта РФ. В случае, если собственники помещений в МКД не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и [ч. 2 ст. 176](#) настоящего ЖК, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

4.1. В случае, если собственниками помещений в МКД принято решение об определении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД и сроки проведения кап. ремонта общего имущества в таком доме определяются в соответствии с региональной программой кап. ремонта. Собственники помещений в МКД вправе принять решение о проведении кап. ремонта общего имущества в МКД в более ранние сроки, чем это установлено региональной программой кап. ремонта, при условии, что на дату принятия данного решения средств на специальном счете достаточно для финансирования кап. ремонта или выбраны иные способы его финансирования. (ч. 4.1 введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

4.2. Решением общего собрания собственников помещений в МКД о формировании фонда кап. ремонта на специальном счете может быть определен размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт в размере большем, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта РФ. В этом случае перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД, утверждаемый решением общего собрания собственников помещений в МКД, может быть дополнен услугами и (или) работами, не предусмотренными региональной программой кап. ремонта, а сроки проведения кап. ремонта могут быть установлены более ранние, чем это предусмотрено региональной программой кап. ремонта. (ч. 4.2 введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

5. Решение об определении способа формирования фонда кап. ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в МКД в течение срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не менее чем в течение трех месяцев и не более чем в течение шести месяцев после официального опубликования региональной программы кап. ремонта, которая утверждена в установленном законом субъекта РФ порядке и в которую включен многоквартирный дом, в отношении которого решается вопрос о выборе способа формирования его фонда кап. ремонта. Владелец специального счета обязан обратиться в российскую кредитную организацию с заявлением об открытии специального счета не позднее чем в течение пятнадцати дней с даты уведомления владельца специального счета о его определении в качестве такового, если более ранний срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в МКД. Решение о формировании фонда кап. ремонта на специальном счете, за исключением случая, если владельцем специального счета является региональный оператор, считается реализованным при условии открытия специального счета и представления владельцем специального счета в орган государственного жил. надзора документов, предусмотренных [ч.ю 1 ст. 172](#) настоящего ЖК. В целях реализации решения о формировании фонда кап. ремонта на специальном счете, открытом на имя регионального оператора, лицо, инициировавшее проведение соответствующего общего собрания, обязано направить в адрес регионального оператора копию протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение. (в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

5.1. Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в МКД, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы кап. ремонта и включенном в региональную программу кап. ремонта при ее актуализации, возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта РФ, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного МКД в региональную программу кап. ремонта. Решение об определении способа формирования фонда кап. ремонта должно быть принято и реализовано собственниками помещений в данном МКД не позднее чем за три месяца до возникновения обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт. (ч. 5.1 введена ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. Не позднее чем за месяц до окончания срока, установленного [частями 5 и 5.1](#) настоящей ст., орган местного самоуправления обязан информировать собственников помещений в МКД о последствиях непринятия ими решения о выборе способа формирования фонда кап. ремонта и созвать общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о выборе способа формирования фонда кап. ремонта, если такое решение не было принято ранее. (ч. 6 в ред. ФЗ от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

7. В случае, если собственники помещений в МКД в срок, установленный [частями 5 и 5.1](#) настоящей ст., не выбрали способ формирования фонда кап. ремонта или выбранный ими способ не был реализован в установленный [частями 5 и 5.1](#) настоящей ст. срок, и в случаях, предусмотренных [ч.ю 7 ст. 189](#) настоящего ЖК, орган местного самоуправления в течение месяца со дня получения от органа государственного жил. надзора информации, предусмотренной [ч.ю 4 ст. 172](#) настоящего ЖК, принимает решение о формировании фонда кап. ремонта в отношении такого дома на счете регионального оператора и уведомляет собственников помещений в таком доме о принятом решении, в том числе с использованием системы.
(в ред. ФЗ от 29.06.2015 N 176-ФЗ, от 28.12.2016 N 498-ФЗ, от 20.12.2017 N 399-ФЗ)

8. Законом субъекта РФ устанавливается минимальный размер фондов кап. ремонта в отношении МКД, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах, который не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости кап. ремонта МКД, определенной в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти. Собственники помещений в МКД вправе установить размер фонда кап. ремонта в отношении своего дома в размере большем, чем установленный минимальный размер фонда кап. ремонта. По достижении минимального размера фонда кап. ремонта собственники помещений в МКД на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.
(в ред. ФЗ от 20.12.2017 N 399-ФЗ)