**Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Действие положений ст. 161 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) [распространяется](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100075&field=134) на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до 03.04.2018. |  |

**Статья 161. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом**

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100147&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и [правила](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=305825&date=01.12.2022&dst=100009&field=134) деятельности по управлению многоквартирными домами.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100149&field=134), от 03.04.2018 [N 59-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100050&field=134))

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, 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 многоквартирного дома;

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 многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с [правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=01.12.2022) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100150&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.2. Состав минимального [перечня](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356131&date=01.12.2022&dst=100012&field=134) необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, [порядок](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=356131&date=01.12.2022&dst=100181&field=134) их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

(часть 1.2 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100157&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного [частью 3 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=504&field=134) настоящего Кодекса случая.

(часть 1.3 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100030&field=134) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100032&field=134), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100108&field=134))

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

3) управление управляющей организацией.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Об особенностях применения ч. 2.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100651&field=134). |  |

2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации [правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=01.12.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме, [правилами](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=01.12.2022&dst=100031&field=134) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100159&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100465&field=134) от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

2.2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=01.12.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать [требованиям](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=01.12.2022&dst=100578&field=134) установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

(часть 2.2 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100161&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100051&field=134) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме 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 Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=01.12.2022&dst=100021&field=134) содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=427307&date=01.12.2022&dst=100031&field=134) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

(часть 2.3 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100163&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100052&field=134) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  При изменении способа управления МКД или выборе управляющей организации можно принять решение о сохранении прежнего порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за них ([ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100478&field=134) от 29.06.2015 N 176-ФЗ). |  |

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме.

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=64869&date=01.12.2022&dst=100011&field=134) от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

3.1. При прекращении управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, жилищным или жилищно-строительным кооперативом, иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество, кооператив в течение трех рабочих дней с даты принятия решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об изменении способа управления таким домом обязаны 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 многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, лицу, принявшему на себя обязательства по управлению многоквартирным домом, либо в случае выбора непосредственного способа управления многоквартирным домом собственнику помещения в многоквартирном доме, указанному в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком многоквартирном доме.

(часть 3.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100043&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

4. Орган местного самоуправления в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&date=01.12.2022&dst=100032&field=134), установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации в случаях, указанных в части 13 настоящей статьи и [части 5 статьи 200](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101610&field=134) настоящего Кодекса, а также в случае, если в течение шести месяцев до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирным домом, 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. Федеральных законов от 29.12.2006 [N 251-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=64869&date=01.12.2022&dst=100012&field=134), от 23.07.2008 [N 160-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286514&date=01.12.2022&dst=100647&field=134), от 27.07.2010 [N 237-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=183375&date=01.12.2022&dst=100021&field=134), от 04.06.2018 [N 134-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=299385&date=01.12.2022&dst=100008&field=134))

4.1. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее - официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также опубликовывается 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 опубликовывается в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.

(часть 4.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=391056&date=01.12.2022&dst=100598&field=134) от 06.12.2011 N 401-ФЗ)

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном [статьей 445](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=410706&date=01.12.2022&dst=102091&field=134) Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом 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 частью 3 настоящей статьи.

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=64869&date=01.12.2022&dst=100013&field=134) от 29.12.2006 N 251-ФЗ)

7. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи и частью 2 статьи 163 настоящего Кодекса, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

(в ред. Федеральных законов от 05.04.2013 [N 38-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405923&date=01.12.2022&dst=100020&field=134), от 28.01.2020 [N 4-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=343991&date=01.12.2022&dst=100009&field=134))

8.1. Не допускается заключение договора управления многоквартирным домом 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 Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет".

(часть 8.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=391056&date=01.12.2022&dst=100600&field=134) от 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100033&field=134) от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

10. Утратил силу с 1 июля 2019 года. - Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100135&field=134) 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 многоквартирном доме, 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](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=367703&date=01.12.2022&dst=2428&field=134) размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

(часть 10.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100084&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286993&date=01.12.2022&dst=100017&field=134) от 28.12.2016 N 469-ФЗ)

11. В случае, предусмотренном [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса, управляющая организация, товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, осуществляющие управление многоквартирным домом, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, обязаны:

1) предоставлять ресурсоснабжающим организациям, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

2) осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) принимать от собственников помещений в многоквартирном доме и нанимателей жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме обращения о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме.

(часть 11 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100053&field=134) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Об особенностях применения ч. 11.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100651&field=134). |  |

11.1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляется региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

(часть 11.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100466&field=134) от 29.12.2014 N 458-ФЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Об особенностях применения ч. 12 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100651&field=134). |  |

12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=79&field=134) настоящего Кодекса, договоров, в том числе в отношении коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=750&field=134) настоящего Кодекса. Срок действия и другие условия указанных договоров, заключаемых в том числе в отношении приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются в соответствии с правилами, указанными в [части 1 статьи 157](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101717&field=134) настоящего Кодекса. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в [части 1 статьи 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=750&field=134) и в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.

(часть 12 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100171&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ; в ред. Федеральных законов от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100468&field=134), от 31.12.2017 [N 485-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100045&field=134), от 03.04.2018 [N 59-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100059&field=134))

13. В течение двадцати дней со дня выдачи в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=407208&date=01.12.2022&dst=100880&field=134), установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома 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 частью 4 настоящей статьи открытый конкурс, за исключением случая, предусмотренного [частью двадцать пятой статьи 7.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=389162&date=01.12.2022&dst=100233&field=134) Закона Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации". В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома 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. Федеральных законов от 05.04.2013 [N 38-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405923&date=01.12.2022&dst=100021&field=134), от 29.06.2015 [N 176-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100109&field=134), от 25.05.2020 [N 156-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=353254&date=01.12.2022&dst=100020&field=134))

14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в [пункте 6 части 2 статьи 153](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101095&field=134) настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

(часть 14 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100110&field=134) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

14.1. В случае прекращения использования здания в качестве наемного дома собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, принимает решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в порядке, установленном [частью 7 статьи 46](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=100332&field=134) настоящего Кодекса. В случае продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме собственники помещений в данном многоквартирном доме в течение одного года со дня продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме должны выбрать на общем собрании таких собственников и реализовать способ управления данным многоквартирным домом.

(часть 14.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=201617&date=01.12.2022&dst=100188&field=134) 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 многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

(часть 15 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100177&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Об особенностях применения ч. 15.1 ст. 161 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100651&field=134). |  |

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.

(часть 15.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100469&field=134) от 29.12.2014 N 458-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=301783&date=01.12.2022&dst=100091&field=134) от 29.12.2015 N 404-ФЗ)

16. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

(часть 16 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100179&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

17. Управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314161&date=01.12.2022&dst=100011&field=134) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года. Орган местного самоуправления в течение пяти рабочих дней со дня принятия решения об определении управляющей организации, предусмотренного настоящей частью, письменно уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о принятии указанного решения, об условиях договора управления этим домом и об условиях прекращения договора управления с данной управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме считается заключенным со дня принятия органом местного самоуправления решения об определении управляющей организации.

(часть 17 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100046&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ; в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=371686&date=01.12.2022&dst=100008&field=134) от 22.12.2020 N 441-ФЗ)

**Статья 161.1. Совет многоквартирного дома**

(введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100181&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

1. В случае, если в многоквартирном доме 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 многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

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

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

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

5. Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

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

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме 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 многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в [состав общего имущества](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=01.12.2022&dst=100028&field=134) в данном доме;

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

7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с [пунктом 4.2 части 2 статьи 44](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101462&field=134) настоящего Кодекса.

(п. 7 введен Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100113&field=134) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

6. Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

7. Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

8. Председатель совета многоквартирного дома:

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

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей части;

3) на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения его таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном многоквартирном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его таким полномочием решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. По договору управления многоквартирным домом или договорам, указанным в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, заключенным председателем совета многоквартирного дома в случае наделения его собственниками помещений в многоквартирном доме таким полномочием, удостоверенным доверенностями, приобретают права и становятся обязанными собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома эти доверенности. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации, лица, заключившего с председателем совета многоквартирного дома договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса, копии договора управления многоквартирным домом и указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса договоров;

(п. 3 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=358743&date=01.12.2022&dst=100011&field=134) от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенностей, выданных собственниками помещений в многоквартирном доме, или, действуя без доверенности, в случае наделения таким полномочием по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=358743&date=01.12.2022&dst=100013&field=134) от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

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

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=358743&date=01.12.2022&dst=100014&field=134) от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

6) осуществляет принятие решений по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятым в соответствии с [пунктом 4.3 части 2 статьи 44](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101463&field=134) настоящего Кодекса.

(п. 6 введен Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100115&field=134) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

8.1. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

(часть 8.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405915&date=01.12.2022&dst=100117&field=134) от 29.06.2015 N 176-ФЗ)

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

10. Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме решения о переизбрании совета многоквартирного дома полномочия совета многоквартирного дома продлеваются на тот же срок. При ненадлежащем исполнении своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

(часть 10 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100048&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

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

12. Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

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

(часть 13 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100086&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

**Статья 162. Договор управления многоквартирным домом**

1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме 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. Каждый собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно исполняет обязанности по договору управления многоквартирным домом, в том числе обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, и не отвечает по обязательствам других собственников помещений в данном доме.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100207&field=134), от 21.07.2014 [N 263-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100089&field=134), от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100035&field=134), от 26.07.2019 [N 214-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=329963&date=01.12.2022&dst=100015&field=134))

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

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405923&date=01.12.2022&dst=100026&field=134) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Действие положений ст. 162 (в ред. ФЗ от 03.04.2018 N 59-ФЗ) [распространяется](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100075&field=134) на отношения, возникшие из договоров управления многоквартирным домом, заключенных до 03.04.2018. |  |

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в [пункте 6 части 2 статьи 153](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101095&field=134) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, 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 или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса, обеспечить готовность инженерных систем, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100208&field=134), от 05.04.2013 [N 38-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405923&date=01.12.2022&dst=100028&field=134), от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100036&field=134), от 03.04.2018 [N 59-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100061&field=134))

2.1. Договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей статьей, должен быть размещен управляющей организацией в системе в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=367703&date=01.12.2022&dst=2428&field=134), установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 2.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100090&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) [состав общего имущества](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=408650&date=01.12.2022&dst=100028&field=134) многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация, за исключением коммунальных услуг, предоставляемых в соответствии со [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса;

(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100037&field=134), от 03.04.2018 [N 59-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100063&field=134))

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, за исключением платы за коммунальные услуги, предоставляемые в соответствии со [статьей 157.2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=749&field=134) настоящего Кодекса;

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294732&date=01.12.2022&dst=100064&field=134) от 03.04.2018 N 59-ФЗ)

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

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

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

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

3) в случае, указанном в части 14 статьи 161 настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

(часть 5 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405923&date=01.12.2022&dst=100029&field=134) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом 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 многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

(часть 7 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100051&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=410706&date=01.12.2022&dst=102125&field=134), предусмотренном гражданским законодательством.

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

(часть восьмая.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=64869&date=01.12.2022&dst=100017&field=134) от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100210&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

(часть восьмая.2 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=64869&date=01.12.2022&dst=100018&field=134) от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100211&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [разделов V](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=100654&field=134) и [VI](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=100760&field=134) настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом 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 многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома 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.

(часть 10 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100053&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100092&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом 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 многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, 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 многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

(часть 12 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431971&date=01.12.2022&dst=100055&field=134) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

**Статья 163. Управление многоквартирным домом, находящимся в государственной или муниципальной собственности**

1. Утратил силу. - Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=343991&date=01.12.2022&dst=100011&field=134) от 28.01.2020 N 4-ФЗ.

2. Управление многоквартирным домом, в котором доля Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме составляет более чем пятьдесят процентов, или многоквартирным домом, все помещения в котором находятся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, осуществляется на основании договора управления данным домом, заключенного с управляющей организацией, выбранной по результатам открытого конкурса, который проводится органом местного самоуправления в [порядке](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314391&date=01.12.2022&dst=100032&field=134), установленном Правительством Российской Федерации в соответствии с частью 4 статьи 161 настоящего Кодекса.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100212&field=134), от 28.01.2020 [N 4-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=343991&date=01.12.2022&dst=100012&field=134))

**Статья 164. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме**

1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100215&field=134), от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100039&field=134))

1.1 - 1.2. Утратили силу с 1 сентября 2014 года. - Федеральный [закон](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=200915&date=01.12.2022&dst=100040&field=134) от 21.07.2014 N 255-ФЗ.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | КонсультантПлюс: примечание.  Об особенностях применения ч. 2 ст. 164 к контрактам на услуги по обращению с ТКО, заключенным до 01.01.2016 на срок более 10 лет, см. ФЗ от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100651&field=134). |  |

2. Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

(в ред. Федеральных законов от 07.12.2011 [N 417-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=149972&date=01.12.2022&dst=100051&field=134), от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=394120&date=01.12.2022&dst=100471&field=134))

2.1. Договоры об оказании услуг и (или) о выполнении работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, и (или) о выполнении работ по эксплуатации, в том числе по обслуживанию и ремонту, лифтов, подъемных платформ для инвалидов, и (или) о выполнении работ по аварийно-диспетчерскому обслуживанию, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 2.1 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=314256&date=01.12.2022&dst=100009&field=134) от 25.12.2018 N 482-ФЗ)

3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, указанное в этом решении либо имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=358743&date=01.12.2022&dst=100015&field=134) от 31.07.2020 N 277-ФЗ)

**Статья 165. Создание условий для управления многоквартирными домами**

(в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100096&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

1. В целях создания условий для управления многоквартирными домами органы местного самоуправления:

1) обеспечивают равные условия для деятельности управляющих организаций независимо от организационно-правовых форм;

2) могут предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам бюджетные средства на капитальный ремонт многоквартирных домов;

3) содействуют повышению уровня квалификации лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, и организации обучения лиц, имеющих намерение осуществлять такую деятельность;

4) содействуют созданию и деятельности в муниципальном образовании указанных в [части 8 статьи 20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101244&field=134) настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

(п. 4 введен Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286900&date=01.12.2022&dst=100032&field=134) от 28.06.2014 N 200-ФЗ)

1.1. Орган местного самоуправления на основании обращения собственников помещений в многоквартирном доме, председателя совета многоквартирного дома, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, указанных в [части 8 статьи 20](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=101244&field=134) настоящего Кодекса общественных объединений, иных некоммерческих организаций о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса, в пятидневный срок проводит внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100221&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 25.06.2012 [N 93-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=387172&date=01.12.2022&dst=100214&field=134), от 28.06.2014 [N 200-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286900&date=01.12.2022&dst=100034&field=134))

2. Органы местного самоуправления, управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием системы, об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100223&field=134), от 21.07.2014 [N 263-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100098&field=134))

3. Органы местного самоуправления обязаны предоставлять гражданам по их запросам информацию, в том числе с использованием системы, о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг, о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах, о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур, о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов, о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций, о состоянии расчетов лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение.

(часть 3 введена Федеральным [законом](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=294856&date=01.12.2022&dst=100225&field=134) от 04.06.2011 N 123-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 [N 263-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100099&field=134), от 29.07.2017 [N 257-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=221225&date=01.12.2022&dst=100018&field=134))

4. Организации, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также лица, оказывающие услуги, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и предоставляющие коммунальные услуги, обязаны размещать в системе информацию, предусмотренную [законодательством](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=405769&date=01.12.2022&dst=100044&field=134) о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

(часть 4 в ред. Федерального [закона](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100100&field=134) от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

5. Порядок, формы, [сроки и периодичность](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=367703&date=01.12.2022&dst=100007&field=134) размещения в системе информации, указанной в части 4 настоящей статьи, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства, если иной срок размещения в системе указанной информации не установлен федеральным законом.

(в ред. Федеральных законов от 21.07.2014 [N 263-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=287038&date=01.12.2022&dst=100102&field=134), от 28.12.2016 [N 469-ФЗ](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=286993&date=01.12.2022&dst=100018&field=134))

[*р. VIII, "Жилищный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. от 21.11.2022) {КонсультантПлюс}*](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=LAW&n=431970&date=01.12.2022&dst=100969&field=134)