

## Статья 161 ЖК РФ. Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ в часть 1 статьи 161 настоящего Кодекса внесены изменения*

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. Правительство Российской Федерации устанавливает **стандарты и правила** деятельности по управлению многоквартирными домами.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1*

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** предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 1.2*

1.2. Состав **минимального перечня** необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, **порядок** их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ в пункт 1 части 2 статьи 161 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2014 г.*

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 2.1*

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), 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** содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 2.2*

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 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 предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в 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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 2.3*

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 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 предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 27 июля 2010 г. N 237-ФЗ в часть 4 статьи 161 настоящего Кодекса внесены изменения*

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года 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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 4.1, вступающей в силу по истечении тридцати дней после дня официального опубликования названного Федерального закона*

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 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.

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](#) 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.

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.

*Информация об изменениях:*

[Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ в часть 8 статьи 161 настоящего Кодекса внесены изменения](#)

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13](#) настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

*Информация об изменениях:*

[Федеральным законом от 6 декабря 2011 г. N 401-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 8.1, вступающей в силу по истечении тридцати дней после дня официального опубликования названного Федерального закона](#)

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".

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

[Положения части 10 статьи 161 настоящего Кодекса в редакции \[Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ\]\(#\) применяются до 1 июля 2016 г. По истечении четырех месяцев после дня вступления в силу указанного в \[части 3 статьи 6\]\(#\) названного Федерального закона соглашения положения части 10 статьи 161 настоящего Кодекса в редакции названного Федерального закона не применяются на территориях субъектов РФ, заключивших соответствующие соглашения](#)

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 многоквартирном доме, 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 Российской Федерации. Особенности раскрытия 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 этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в [части 2 статьи 20](#) настоящего Кодекса, в [порядке](#), установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации [федеральным органом](#) исполнительной власти.

*Информация об изменениях:*

[Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 10.1](#)

**ГАРАНТ:**

[По истечении четырех месяцев после дня вступления в силу указанного в \[части 3 статьи 6\]\(#\) Федерального закона от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ соглашения и до 1 июля 2016 г. положения части 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса в редакции названного Федерального закона \[применяются\]\(#\) только на территориях субъектов РФ, заключивших соответствующие соглашения. С 1 июля 2016 г. положения части 10.1 статьи 161 настоящего Кодекса в редакции названного Федерального закона применяются для всех субъектов РФ](#)

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 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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 11*

11. В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией, в других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 12*

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** настоящего Кодекса, договоров 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). Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в **части 2 статьи 164** настоящего Кодекса.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ часть 13 статьи 161 настоящего Кодекса изложена в новой редакции*

13. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, 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. 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, в порядке, установленном **статьей 445** Гражданского кодекса Российской Федерации.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ часть 14 статьи 161 настоящего Кодекса изложена в новой редакции*

14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в **пункте 6 части 2 статьи 153** настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с **частью 13** настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам и правилам деятельности по управлению многоквартирными домами, установленным в соответствии с настоящей статьей Правительством Российской Федерации, или управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 217-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 14.1*

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** 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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 15*

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.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ статья 161 настоящего Кодекса дополнена частью 16*

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.