Документ предоставлен [КонсультантПлюс](https://www.consultant.ru/)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |   | Электронный журнал "Азбука права" | **Актуально на 06.08.2024** |   |

**Какие обязанности несет управляющая компания многоквартирного дома?**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |   | На управляющую организацию возложены обязанности по управлению многоквартирным домом (МКД), по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлению коммунальных услуг, а также предоставлению информации о своей деятельности. |   |

**Основания возникновения обязанностей управляющей организации**

Собственники помещений в [многоквартирном доме](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=1081) (далее - МКД) могут выбрать в качестве способа управления домом управление управляющей организацией ([п. 3 ч. 2 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=100975) ЖК РФ).

В некоторых случаях управление МКД осуществляется временной управляющей организацией (подробнее см., например, [ситуацию](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PKBO&n=21872) "Какие есть способы управления многоквартирным домом?").

Обязанности управляющей организации устанавливаются [договором](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=PAP&n=1392) управления МКД, а в случае определения управляющей организации решением уполномоченного органа - указанным решением.

К функциям управляющей организации, в частности, относятся ([ч. 2.3 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=769), [ч. 1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=441), [2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=776), [4 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=100991) ЖК РФ; [п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=314161&dst=100013) Правил N 1616):

* выполнение работ и оказание услуг по управлению МКД;
* оказание услуг и выполнение работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
* предоставление коммунальных услуг собственникам помещений в доме, а также лицам, которые пользуются помещениями в этом доме, либо в установленных случаях обеспечение готовности инженерных систем к предоставлению коммунальных услуг;
* осуществление иной направленной на достижение целей управления МКД деятельности.

Перечень указанных работ и услуг приводится в договоре или решении уполномоченного органа ([п. 2 ч. 3 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=777) ЖК РФ; [пп. "а" п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=314161&dst=100014) Правил N 1616).

Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления МКД с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ в связи с заключением данного договора ([ч. 7 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=712) ЖК РФ).

Рассмотрим основные обязанности управляющей организации.

**Обязанности по управлению МКД**

Управление МКД предполагает выполнение установленных стандартов, в частности ([ч. 3.1](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=696), [6 ст. 45](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=101472), [ч. 13 ст. 155](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=100923) ЖК РФ; [п. п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=100017), [4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=100020) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

* прием, хранение и передачу технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования, а также их актуализацию и восстановление (при необходимости);
* ведение реестра собственников помещений в МКД и предоставление этого реестра в определенных случаях заинтересованным лицам, сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений в МКД, а также о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в доме на основании договоров;
* подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД, например о проведении капитального ремонта дома, о мерах для снижения объема потребления энергоресурсов;
* организацию рассмотрения общим собранием собственников помещений в МКД вопросов, связанных с управлением домом, а также в установленных случаях обеспечение проведения общего собрания по обращению собственников помещений в МКД, в том числе направление уведомлений о проведении собрания и оформление необходимых документов;
* организацию оказания услуг и выполнения работ согласно перечню, утвержденному решением общего собрания, например определение способа выполнения работ, заключение договоров на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД и контроль за подрядчиками;
* организацию и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества, в том числе начисление платежей и взносов по оплате расходов на содержание и ремонт общего имущества и коммунальных услуг, оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в МКД, а также письменное информирование в установленные сроки об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

**Обратите внимание!** В г. Москве устанавливаются особенности включения в плату за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в МКД, а также расчета и оплаты таких ресурсов ([ст. 4](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465578&dst=18) Закона РФ от 15.04.1993 N 4802-1).

**Обязанности по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД**

В общем случае в части надлежащего содержания и ремонта общего имущества МКД к обязанностям управляющей организации (вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества), в частности, относятся ([п. 2 ч. 3 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=777) ЖК РФ; [пп. "б" п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=448429&dst=100185) Правил и Минимальный [перечень](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=448429&dst=100012), утв. Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290; [п. 30](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=388750&dst=100657) Обзора судебной практики Верховного Суда РФ N 2 (2021), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 30.06.2021):

* проверка технического состояния видимых частей конструкций;
* проверка кровли на отсутствие протечек, а при их выявлении - незамедлительное устранение вызвавших их нарушений;
* проверка и при необходимости очистка кровли и водоотводящих устройств от мусора, грязи, снега и наледи, препятствующих стоку дождевых и талых вод;
* работы в целях надлежащего содержания лестниц, фасадов, внутренней отделки, полов, оконных и дверных заполнений;
* проверка исправности, работоспособности, регулировка и техническое обслуживание насосов, запорной арматуры, контрольно-измерительных приборов, коллективных (общедомовых) приборов учета;
* замена неисправных контрольно-измерительных приборов (манометров, термометров и т.п.);
* восстановление работоспособности (ремонт, замена) оборудования и отопительных приборов, водоразборных приборов (смесителей, кранов и т.п.), относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
* надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в частности периодическая (не реже трех раз в год) проверка состояния и функционирования (наличия тяги) дымовых и вентиляционных каналов в процессе их эксплуатации, очистка и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов при отсутствии тяги;
* организация проведения работ по устранению нарушений и неисправностей внутридомового газового оборудования, систем дымоудаления и вентиляции, способных повлечь скопление газа в помещениях;
* сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов;
* работы по содержанию и очистке придомовой территории;
* работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок (за исключением уборки мест погрузки таких отходов);
* проверка состояния и при необходимости выполнение работ по восстановлению конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома.

Для повседневного контроля за работой внутридомовых инженерных систем дома, контроля качества коммунальных ресурсов, круглосуточной регистрации и контроля выполнения в установленные сроки заявок собственников и пользователей помещений МКД по вопросам, связанным с предоставлением коммунальных услуг, содержанием общего имущества МКД, оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, об устранении неисправностей и повреждений внутридомовых инженерных систем и исполнении иных обязательств управляющей организации, предусмотренных договором управления МКД, а также для принятия оперативных мер по обеспечению безопасности граждан в случае возникновения аварийных ситуаций или угрозы их возникновения управляющая организация должна создать круглосуточную аварийно-диспетчерскую службу ([п. п. 9](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=12), [10](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=100068), [12](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=16), [13](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=100073) Правил N 416).

Кроме того, управляющая организация обязана заключить с соответствующей специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования в МКД (если такое оборудование установлено). Данная обязанность управляющей организации должна быть указана в договоре управления МКД ([ч. 1.2 ст. 113](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=1099), [ч. 2 ст. 157.3](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=1104), [п. 5 ч. 3 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=1119) ЖК РФ).

**Обязанности по предоставлению коммунальных услуг**

В части предоставления коммунальных услуг управляющая организация, в частности, обязана ([п. 31](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=474577&dst=100161) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354):

* предоставлять их в необходимом объеме и надлежащего качества в соответствии с установленными требованиями и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
* заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг (за исключением установленных случаев, когда ресурсоснабжающая организация заключает договор с потребителем);
* при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать или получать от гарантирующего поставщика, если такой прибор учета должен быть присоединен к интеллектуальной системе учета электроэнергии, принимать (если прибор учета не подключен к интеллектуальной системе учета электроэнергии) показания такого прибора учета в установленный период, предоставить потребителю возможность ознакомиться с ними;
* обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета не позднее трех месяцев со дня принятия собственниками помещений в МКД решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета (далее - ОДПУ) в плату за содержание жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением (кроме случаев, когда предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающей организацией);
* уведомлять потребителя о присоединении коллективного (общедомового) или индивидуального прибора учета электроэнергии к интеллектуальной системе учета электроэнергии и начале представления показаний указанных приборов учета посредством такой системы.

Если коммунальные услуги предоставляет ресурсоснабжающая организация, региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ресурсоснабжающая организация), управляющая организация обязана ([ч. 11 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=770) ЖК РФ):

* предоставлять ресурсоснабжающей организации информацию, необходимую для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе о показаниях индивидуальных приборов учета (если они передаются собственниками и нанимателями помещений в управляющую организацию) и ОДПУ;
* осуществлять контроль качества предоставления коммунальных услуг и непрерывность их подачи;
* принимать от собственников и нанимателей по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда обращения о нарушениях требований к предоставляемым коммунальным услугам или нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении таких обращений;
* обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу МКД для осуществления в предусмотренных случаях приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг либо самостоятельно производить указанные действия по соглашению с ресурсоснабжающей организацией.

**Обязанности по предоставлению информации**

В общем случае управляющая организация должна обеспечить собственникам помещений в МКД свободный доступ к установленной законом информации о своей деятельности путем размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([п. 9 ст. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=101247), [ч. 10.1 ст. 161](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=660) ЖК РФ; [п. п. 2](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=435884&dst=100047), [21](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=435884&dst=100066), [29](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=435884&dst=100074), [30](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=435884&dst=100075), [38 ч. 1 ст. 6](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=435884&dst=100083) Закона от 21.07.2014 N 209-ФЗ).

По запросам граждан управляющая организация обязана предоставлять информацию о выполненных работах и оказанных (предоставленных) услугах, о ценах (тарифах) и размерах платы за такие работы и услуги, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и внеочередных собраниях собственников помещений, а также иную предусмотренную информацию в срок от одного до десяти рабочих дней ([ч. 2 ст. 165](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=101446) ЖК РФ; [п. п. 34](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=90), [36](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=465381&dst=100) Правил N 416).

Управляющая организация ежегодно в течение I квартала текущего года, если иное не установлено договором, должна представлять собственникам отчет о выполнении договора за предыдущий год, а также по общему правилу размещать указанный отчет в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства ([ч. 11 ст. 162](https://login.consultant.ru/link/?req=doc&base=RZB&n=466854&dst=101443) ЖК РФ).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|   |   |   | ·      |