

В каких случаях орган местного самоуправления городского округа обязан определить управляющую организацию для многоквартирного дома?

Согласно статье 16 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации») к вопросам местного значения городского округа относятся, в том числе, осуществление полномочий органов местного самоуправления в соответствии с жилищным законодательством.

Согласно части 1 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления многоквартирным домом путем обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

---

В силу пункта 4 части 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в том числе, выбор способа управления многоквартирным домом.

Адрес: <https://zakonovest.ru/post-group/v-kak-ix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/>

Дата публикации: 25.05.2021

На основании частей 2, 3 статьи 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. 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.

Согласно части 4 статьи 161 ЖК РФ 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.

Стр. №2 из 6

В развитие данной нормы постановлением Правительства Российской Федерации  
Адрес: <https://zakonovest.ru/post-group/v-kak-ix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/>

Дата публикации: 25.05.2021

Федерации от 06.02.2006 № 75 утверждены Правила проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом (далее – Правила), согласно пункту 3 которых такой конкурс проводится, в том числе, если собственники помещений в многоквартирном доме не направили в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти документы, необходимые для государственной регистрации товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, либо ими не заключены договоры управления многоквартирным домом, предусмотренные ст. 162 ЖК РФ.

Согласно пункту 59 Правил в случае если до начала процедуры вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе не подана ни одна заявка на участие в конкурсе, организатор конкурса в течение 3 месяцев с даты окончания срока подачи заявок проводит новый конкурс в соответствии с настоящими Правилами. При этом организатор конкурса вправе изменить условия проведения конкурса и обязан увеличить расчетный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не менее чем на 10

процентов, в этом случае размер платы за содержание и ремонт жилого помещения не может превышать размер платы за содержание и ремонт

жилых помещений, в котором осуществляется формирование фонда

**Стр. №3 из 6**  
Адрес: <http://zakonovest.ru/post-group/v-kak-ix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/>

Дата публикации: 25.05.2021

самоуправления в соответствии с частью 3 статьи 156 ЖК РФ, более чем в 1,5 раза.

В соответствии с частью 8 статьи 161 ЖК РФ 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.

Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 № 1616 утверждены Правила определения управляющей организации для управления многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация.

Пунктом 2 названных Правил установлено, что определение управляющей организации осуществляется решением органа местного самоуправления, органа государственной власти субъектов Российской Федерации — г. г. — Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не предусмотрено иное (далее

Стр. №4 из 6

соответственно — уполномоченный орган, решение об определении управляющей организации), содержащим в том числе:

`ix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/`

Дата публикации: 25.05.2021

а) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаемый в зависимости от конструктивных и технических параметров многоквартирного дома, включая требования к объемам, качеству, периодичности каждой из таких работ и услуг, сформированный из числа работ и услуг, указанных в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

б) размер платы за содержание жилого помещения, равный размеру платы за содержание жилого помещения, установленному органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации — г. г. Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе — органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что такие полномочия осуществляются органами местного самоуправления

внутригородских муниципальных образований) в соответствии с частью 4

[Стр. №5 из 6  
Адрес: <https://zakonovest.ru/post-group/v-chastix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/>](https://zakonovest.ru/post-group/v-chastix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/)

Дата публикации: 25.05.2021

статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Таким образом, неисполнение органом местного самоуправления городского округа требований жилищного законодательства, а именно непринятие мер по отбору управляющей компании для многоквартирных домов, в которых не выбран способ управления, влечет за собой нарушение прав проживающих в нем граждан на благоприятные и безопасные условия проживания.

Информация подготовлена по материалам, предоставленным старшим помощником прокурора области по правовому обеспечению.

---

Средство массовой информации сетевое издание «Законовест» зарегистрировано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций. Свидетельство регистрации СМИ Эл № ФС 77 — 73896 от «19» октября 2018.  
E-mail: zakonovest@anopartner.ru

---

Стр. №6 из 6

Адрес: <https://zakonovest.ru/post-group/v-kak-ix-sluchayah-organ-mestnogo-samoupravleniya-gorodskogo-okruga-obyazan-opredelit-upravlyayushhuyu-organizaciyu-dlya-mnogokvartirnogo-doma/>

Дата публикации: 25.05.2021