

## Об изменениях положений статей 161.1 и 164 ЖК РФ

Федеральным законом от 31.07.2020 № 277-ФЗ «О внесении изменений в статьи 161.1 и 164 Жилищного кодекса Российской Федерации» в статьи 161.1 и 164 ЖК РФ внесены следующие изменения, подлежащие применению с 31.07.2020.

### **В отношении председателя совета МКД уточнены основания для осуществления следующих полномочий.**

1. Заключение договоров:

- управления МКД;
- оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ МКД (при непосредственном управлении МКД);
- горячего, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с ТКО (при непосредственном управлении МКД).

2. Осуществление контроля за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ МКД.

*В редакции ЖК РФ (ч. 3 и 4 ст. 161.1), подлежащей применению до 31.07.2020, осуществление приведенных полномочий председателем совета МКД представлялось возможным на основании доверенности, выданной собственниками. Данная формулировка указанной нормы вызывала много споров и разногласий.*

*С 31.07.2020 для осуществления указанных полномочий председателем совета МКД является наличие одного из следующих оснований:*

- доверенности, выданные собственниками;
- наделение председателя совета МКД такими полномочиями решением ОСС.

*По договорам управления, оказания услуг по содержанию и ремонту ОИ МКД, поставки коммунальных ресурсов, заключенных председателем совета МКД на основании наделения его такими полномочиями:*

- общим собранием собственников – приобретают права и становятся обязанными все собственники;
- удостоверенными доверенностями, выданными собственниками – приобретают права и становятся обязанными только собственники, представившие председателю совета МКД эти доверенности.

3. Представление собственников в суде по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением КУ.

*Данные полномочия председатель совета МКД с 31.07.2020 вправе осуществлять на основании доверенностей, выданных собственниками (до 31.07.2020 ч. 5 ст. 161.1 ЖК РФ содержала формулировку «доверенность, выданная собственниками»).*

### **В отношении непосредственного управления МКД уточнено следующее.**

Основанием для осуществления одним из собственников или иным лицом полномочий действовать от имени собственников МКД в отношениях с третьими лицами является наличие решения общего собрания собственников.

*С 31.07.2020 для осуществления указанных полномочий собственник или иное лицо в обязательном порядке должны быть указаны в соответствующем решении общего собрания собственников.*