Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom

Кто обеспечивает надлежащее содержание ОИ в МКД

П. 16 ПП РФ от 13.08.2006 № 491

Кто отвечает за надлежащее содержание общего имущества зависит от выбранного способа управления многоквартирным домом.
Во-первых, это могут быть собственники помещений в доме. Конечно, они не будут заниматься выполнением и организацией работ самостоятельно. Они могут заключить договор управления с третьими лицами – с управляющей организацией или, при осуществлении непосредственного управления МКД (ст. 164 ЖК РФ), иными лицами, которые оказывают услуги и выполняют работы по содержанию и ремонту ОИ дома.
Управляющая организация может быть выбрана и утверждена общим собранием собственников помещений МКД или назначена по результатам открытого конкурса, который проводит орган местного самоуправления (п. 5 ст. 161 ЖК РФ). Обязательным условием является наличие у такой организации лицензии (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).
УО будет действовать в рамках и на основании договора управления.
В течение согласованного срока за определённую плату она обязана выполнять работы и оказывать услуги по управлению МКД и по надлежащему содержанию и ремонту ОИ в доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений, и выполнять другую деятельность по управлению МКД (п. 2 ст. 162 ЖК РФ).
В договоре должны быть указаны стороны договора, место исполнения договора, состав общего имущества МКД, перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества и порядок изменения этого перечня, порядок определения цены договора и размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги. А также порядок осуществления контроля выполнения условий договора управляющей организацией (п. 3 ст. 162 ЖК РФ).
Все эти пункты собственники обязаны утвердить на общем собрании в МКД (п. 17 ПП РФ от 13.08.2006 № 491).
Собственники помещений также могут выбрать в качестве формы управления МКД товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищный кооператив (ЖК) или жилищно-строительный кооператив (ЖСК).
Собственники либо являются членами этих организаций, либо должны заключить договор о содержании и ремонте общего имущества (п. 2 ст. 138 ЖК РФ).
Обеспечивать надлежащее содержание общего имущества может и застройщик с момента, когда дом уже введён в эксплуатацию, до того момента, пока помещения в доме не переданы иным лицам по передаточным актам или иным документам.
Застройщик может управлять домом самостоятельно или заключить договор с управляющей организацией. Такой договор должен быть заключён не позднее чем через 5 дней после введения здания в эксплуатацию (п. 14 ст. 161 ЖК РФ).

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций
https://roskvartal.ru//wiki/standarty-upravleniya-mnogokvartirnym-domom