**Основания возникновения обязанностей управляющей организации**

Собственники помещений в МКД могут выбрать в качестве способа управления домом управление управляющей организацией (п. 3 ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

Многоквартирным домом признается здание, состоящее из двух и более квартир, включающее в себя принадлежащее собственникам помещений в таком доме на праве общей долевой собственности общее имущество.

Многоквартирный дом может также включать в себя принадлежащие отдельным собственникам нежилые помещения и (или) машино-места, являющиеся неотъемлемой конструктивной частью такого дома (ч. 6 ст. 15, п. п. 1 - 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ).

Если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или выбранный способ управления не реализован, не определена управляющая организация, то по общему правилу управляющая организация для управления таким домом определяется решением уполномоченного органа (органа местного самоуправления/органа государственной власти субъекта РФ) на срок не более года. О принятом решении, а также об условиях договора управления таким домом и условиях его прекращения уполномоченный орган уведомляет собственников помещений в течение пяти рабочих дней со дня его принятия. Договор управления таким домом считается заключенным со дня принятия указанного решения (ч. 17 ст. 161 ЖК РФ; п. 2 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 21.12.2018 N 1616).

Обязанности управляющей организации устанавливаются договором 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, ч. 1, 2, 4 ст. 162 ЖК РФ; п. 2 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 вышеуказанном решении уполномоченного органа (п. 2 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ; пп. "а" п. 2 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 ЖК РФ).