

## Статья 162 ЖК РФ. Договор управления многоквартирным домом

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ в часть 1 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2014 г.*

1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями настоящего Кодекса, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ статья 162 настоящего Кодекса дополнена частью 1.1*

1.1. В случае, предусмотренном **частью 13 статьи 161** настоящего Кодекса, с каждым лицом, принявшим от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещение в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем пятьдесят процентов от их общего числа.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ в часть 2 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2014 г.*

2. По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья, органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива, лица, указанного в **пункте 6 части 2 статьи 153** настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном **частью 14 статьи 161** настоящего Кодекса, застройщика) в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и (или) оказывать услуги по управлению многоквартирным домом, оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ статья 162 настоящего Кодекса дополнена частью 2.1*

2.1. Договор управления многоквартирным домом, заключенный в порядке, установленном настоящей статьей, должен быть размещен управляющей организацией в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 255-ФЗ в пункт 2 части 3 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения, вступающие в силу с 1 сентября 2014 г.*

2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

4. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 5 апреля 2013 г. N 38-ФЗ часть 5 статьи 162 настоящего Кодекса изложена в новой редакции*

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:  
1) в случае, указанном в [части 1](#) настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;  
2) в случаях, указанных в [частях 4 и 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;  
3) в случае, указанном в [части 14 статьи 161](#) настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

6. При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

7. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

8. Изменение и (или) расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном [гражданским законодательством](#).

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ в часть 8.1 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения*

8.1. Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного [частями 4 и 13 статьи 161](#) настоящего Кодекса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 4 июня 2011 г. N 123-ФЗ в часть 8.2 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения*

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [разделов V и VI](#) настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

*Информация об изменениях:*

*Федеральным законом от 21 июля 2014 г. N 263-ФЗ в часть 11 статьи 162 настоящего Кодекса внесены изменения*

11. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.