**ЖК РФ Статья 162. Договор управления многоквартирным домом**

1. Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена [лицензия](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_203657/#dst100810) 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.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114675/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100207), от 21.07.2014 N 263-ФЗ, от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165895/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100035))

(см. текст в предыдущей редакции)

1.1. В случае, предусмотренном [частью 13 статьи 161](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101509) 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.

(часть 1.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144618/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100026) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/d6486a11507e93ce309d20c83436111070473bd5/#dst101095) настоящего Кодекса, либо в случае, предусмотренном [частью 14 статьи 161](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101510) 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.

(в ред. Федеральных законов от 04.06.2011 [N 123-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114675/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100208), от 05.04.2013 [N 38-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144618/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100028), от 21.07.2014 [N 255-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165895/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100036))

(см. текст в предыдущей редакции)

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.

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

3. В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1) [состав общего имущества](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_62293/3d31045ceb2bec48a6d4b16629e2c420d000b08e/#dst100028) многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

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;

(в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_165895/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100037) от 21.07.2014 N 255-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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.

5. Договор управления многоквартирным домом заключается:

1) в случае, указанном в [части 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/14e9738be002fe3ab76c0d580b863aac1ac65fb7/#dst441) настоящей статьи, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;

2) в случаях, указанных в [частях 4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst82) и [13 статьи 161](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101509) настоящего Кодекса, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) в случае, указанном в [части 14 статьи 161](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101510) настоящего Кодекса, на срок не более чем три месяца.

(часть 5 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_144618/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100029) от 05.04.2013 N 38-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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. Управляющая организация обязана приступить к исполнению договора управления многоквартирным домом с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

(часть 7 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286774/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100051) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst82) и [13 статьи 161](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst101509) 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/71c7149b7b2a7693ca3f88b93580da0a5376e041/#dst5) о выборе или об изменении способа управления этим домом.

(часть восьмая.1 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64869/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100017) от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114675/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100210) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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.

(часть восьмая.2 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64869/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100018) от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_114675/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100211) от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

9. Управление многоквартирным домом, который находится в собственности жилищного кооператива или в котором создано товарищество собственников жилья, осуществляется с учетом положений [разделов V](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/7f203def367fed9e067d0b601a99f3b55b97b9f8/#dst100654) и [VI](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/fc23d75d1d39760ee2c4d96cbc755a252ba4618e/#dst100760) настоящего Кодекса.

10. Управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

(часть 10 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286774/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100053) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_167287/#dst100251) о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе.

(в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 263-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

12. Если по результатам исполнения договора управления многоквартирным домом в соответствии с размещенным в системе отчетом о выполнении договора управления фактические расходы управляющей организации оказались меньше тех, которые учитывались при установлении размера платы за содержание жилого помещения, при условии оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, указанная разница остается в распоряжении управляющей организации при условии, что полученная управляющей организацией экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг и (или) выполненных работ по управлению многоквартирным домом, оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных таким договором, подтвержденному в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

(часть 12 введена Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286774/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100055) от 31.12.2017 N 485-ФЗ)