

Как расторгнуть договор с управляющей компанией?

*Материал подготовила юрисконсульт
филиала ФБУЗ «Центр гигиены и
эпидемиологии в Омской области
в Исилькульском районе»
Золотова Елена Викторовна*

Жительница многоквартирного дома обратилась с вопросом в рамках проведения «горячей линии»: какой порядок расторжения договора с управляющей компанией?

Управлять многоквартирным домом могут сами собственники квартир, ТСЖ, жилищный кооператив или управляющая организация. При этом способ управления выбирает общее собрание собственников.

Управляющая организация - коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).

Общему собранию собственников помещений необходимо выбрать конкретную управляющую организацию, согласовать с ней условия договора и размер платы за содержание и ремонт.

При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений с каждым собственником заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. По условиям договора управляющая организация в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность (ч. 1, 2 ст. 162 ЖК РФ).

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет. При этом собственники помещений вправе расторгнуть договор управления по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством (ч. 5, 8 ст. 162 ЖК РФ).

За ненадлежащее оказание услуг управляющая организация несет ответственность перед собственниками в соответствии с действующим законодательством.

Собственники помещений на основании решения общего собрания 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 домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Расторгнуть договор с управляющей компанией можно:

- в одностороннем внесудебном порядке
- через суд
- по взаимному согласию
- по истечении его срока действия

Алгоритм действий такой:

- проводится общее собрание жильцов многоквартирного дома, принимается решение: о расторжении договора, дополнительно указывается:

1.1. кворум проголосовавших за расторжение договора -51% от общего количества голосов собственников

1.2 с какого числа расторгается договор

1.3 до какого числа погасить задолженность по договору

1.4 указывается основание расторжения договора:

- в одностороннем порядке - допускается право на мотивированный отказ, которое связано с нарушением договора контрагентом или обусловлено наступлением иных обстоятельств. В этом случае вы можете отказаться от договора при наступлении предусмотренных обстоятельств. А так же отказ может быть и ничем не обусловлен (немотивированный отказ). В такой ситуации отказаться от исполнения договора можно в любое время без объяснения причин.

- по взаимному согласию - по общему правилу стороны могут договориться расторгнуть договор в любой момент до истечения срока его действия ([п. 1 ст. 450 ГК РФ](#)). В этом случае основанием расторжения договора будет взаимное согласие сторон.

- истечение срока действия договора - если одновременно соблюдены два условия:

- обязательства по нему не исполнены надлежащим образом и (или) в установленный срок;
- договором или законом не предусмотрено, что окончание срока его действия прекращает обязательства сторон (**п. 3 ст. 425 ГК РФ**).

Такой договор будет действующим до определенного в нем момента окончания исполнения обязательств.

2) направьте **уведомление** о принятом решении (о расторжении договора) в течение пяти дней в управляющую организацию с приложением копии решения (**п. 18 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416; ч. 1.1 ст. 20 ЖК РФ; Письмо Минстроя России от 19.11.2019 N 40814-ОГ/04**). Так же копию указанного решения необходимо направить:

организацию, ранее управлявшую домом;

орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля, если региональным законодательством соответствующие полномочия переданы органам местного самоуправления).

Указанное уведомление должно содержать, в частности, наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме - сведения об одном из собственников, указанном в решении общего собрания о выборе способа управления.

В течение трех дней со дня прекращения договора управляющая организация должна передать указанному в уведомлении лицу техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации дома, а также реестр собственников помещений (ч. 10 ст. 162 ЖК РФ; п. 19 Правил N 416).

В одностороннем порядке договор управления многоквартирным домом расторгается путем проведения общего собрания собственников помещений, а также и в случае выбора собственниками иных способов управления многоквартирным домом, таких как ТСЖ, жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив (ч. 2 ст. 161, ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

В судебном порядке можно расторгнуть договор с управляющей компанией в случае существенного нарушения договора другой стороной (п. 2 ст. 450 ГК РФ). Нарушение может быть названо существенным в законе или договоре. Например, стороны могут согласовать, что нарушение поставщиком срока поставки более чем на пять рабочих дней признается существенным нарушением. В таком случае для расторжения договора вам нужно доказать, что контрагент-поставщик совершил это нарушение. Если же нарушение не названо в законе или договоре основанием для расторжения, то надо доказать суду, в чем заключается существенность такого нарушения.

По вопросам связанным с защитой прав потребителей обращайтесь в
Консультационный пункт, расположенный г. Исилькуль ул. Ермолаева 49 тел.
(38173) 21-262, 8-913-62-68-812 Юрисконсульт Золотова Е.В.