

**СОГЛАСОВАН:**

Исполнительный директор  
СРО НП «РУК»

 В.С. Синицкая

«25» декабря 2012 года

**РЕКОМЕНДОВАН:**

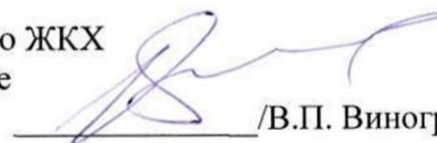
Мэр города

 Ю.А. Кузин

«\_\_\_» декабря 2012 года

**ПОРЯДОК  
ДЕЙСТВИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА  
ПРИ СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**Принят:** Рабочей группой по реформированию ЖКХ  
при Городском общественном совете

 /В.П. Виноградов/

**Разработан:** Департаментом жилищно-коммунального  
хозяйства мэрии города

 /С.А. Васюнов/

совместно с Фондом «Институт экономики города» (г. Москва)

г. Череповец

## **ПРАВОВАЯ ОСНОВА РАСТОРЖЕНИЯ (ПРЕКРАЩЕНИЯ) ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ**

При расторжении (прекращении) договора управления с управляющей организацией необходимо руководствоваться Жилищным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

Пункт 1 ст. 450 Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает возможность расторжения договора управления по соглашению сторон.

Статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации установлены следующие основания расторжения (прекращения) договора управления многоквартирным домом:

- прекращение договора управления многоквартирным домом по заявлению одной из сторон по окончании срока его действия;
- расторжение договора в одностороннем порядке, на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, в случае не выполнения управляющей организацией условий договора;
- расторжение в одностороннем порядке договора, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 статьи 161 ЖК РФ, 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.

Что рекомендуется сделать совету МКД для подготовки одностороннего отказа собственников помещений от договора управления многоквартирным домом и заключения договора управления с новой управляющей организацией?

Предпринять следующие шаги:

### **ДЕЙСТВИЯ СОВЕТА ДОМА ПО СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

	<b>Действия совета МКД</b>	<b>Сроки</b>
Шаг 1.	<b>Обеспечить правомерность решения об одностороннем отказе от договора управления:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Надлежащим образом неоднократно оформлять акты о серьезных нарушениях управляющей организацией условий договора управления, а также документы о том, что управляющая организация не устранила нарушения по требованиям совета МКД</li><li>• Убедиться, что собственники помещений не удовлетворены работой управляющей организации и хотят отказаться от ее услуг (проведение опроса)</li></ul>	Не менее чем за 90 дней до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке
Шаг 2.	<b>Подготовить предложение по новой управляющей организации и условиях нового договора управления домом</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Собрать информацию об управляющих организациях в городе, перечне их услуг и работ, цене услуг</li><li>• Составить список наиболее подходящих управляющих</li></ul>	Не менее чем за 60 дней до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке

	<p>организаций и послать им запрос на предложение услуг по управлению домом и условий договора управления</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Провести оценку предложений управляющих организаций и выбрать самое подходящее предложение</li> <li>• Провести переговоры с потенциальной управляющей организацией по условиям договора управления</li> </ul> <p>Подготовить информацию для собственников помещений о предложениях управляющих организаций, результатах переговоров и заключение по проекту договора управления</p>	
Шаг 3.	<p><b>Организовать и провести общее собрание собственников помещений для принятия решений:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– об одностороннем отказе от исполнения договора управления в связи с неисполнением управляющей организацией своих обязательств по договору;</li> <li>– о выборе новой управляющей организации;</li> <li>– об утверждении условий нового договора управления многоквартирным домом (об утверждении проекта договора управления);</li> <li>– о поручении совету МКД осуществить необходимые действия для реализации принятых решений</li> </ul>	<p>не менее чем за 30 (а лучше за 45) дней до предполагаемого дня прекращения договора управления в одностороннем порядке</p>
Шаг 4.	<p><b>Взаимодействие с прежней и новой управляющей организацией</b> в процессе прекращения договора управления и заключения нового договора управления:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• уведомление управляющей организации о решении общего собрания об одностороннем отказе собственников помещений от исполнения договора управления и с какой даты такой отказ вступает в силу, а также какому лицу надлежит передать техническую документацию по дому, а также о предоставлении информации ресурсоснабжающим организациям о внесении изменений в действующие договора поставки энергоресурсов для исключения точки поставки данного МКД;</li> <li>• уведомление новой управляющей организации о выборе ее общим собранием собственников помещений для управления многоквартирным домом, об утверждении условий договора и даты, с которой договор управления должен вступить в силу ;</li> <li>• присутствие при передаче технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, прежней управляющей организацией вновь выбранной управляющей организации;</li> <li>• содействие новой управляющей организации в заключение договора управления с собственниками помещений (который вступает в силу на следующий</li> </ul>	<p>Не менее чем за 30 дней до дня прекращения договора управления в одностороннем порядке</p> <p>За 30 дней до прекращения договора управления</p>

	<p>день после прекращения действия прежнего договора управления многоквартирным домом)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• содействие новой управляющей организации в заключение договоров ресурсоснабжения</li> </ul>	
--	---	--

Сроки, указанные в таблице, предлагаются на основании опыта по затратам времени на осуществление необходимых действий, а также требования законодательства<sup>1</sup> о том, что 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.

Вы выбрали «новую» управляющую организацию или решили продолжить работу со «старой» управляющей организацией, так как она обязалась соблюдать интересы сторон, но совет дома обнаруживает факт неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления он может предпринять следующие действия:

1. Оформить акт о нарушении управляющей организацией своих обязательств по договору управления, в котором указать в чем именно состоит нарушение (нарушения) и направить управляющей организации письменное требование об устранении нарушений до указанного срока.

2. В случае если управляющая организация не реагирует на требования совета МКД и не устраняет выявленные нарушения выполнения договорных обязательств, что приводит к ухудшению состояния многоквартирного дома, условий проживания в нем, или не предоставляет информацию в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации, совет дома может обратиться в орган государственного жилищного надзора.

3. Председатель совет дома может обратиться в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом.

4. В случае если управляющая организация систематически нарушает условия договора управления, собственники помещений в доме не удовлетворены результатами ее работы по управлению, содержанию и ремонту многоквартирного дома и хотят отказаться от ее услуг, совет дома предпринимает шаги по одностороннему отказу собственников помещений от исполнения договора управления.

**У каждого из приведенных вариантов действий совета дома свои последствия.**

В первом случае, если управляющая организация реагирует на требования совета, устраняет допущенные нарушения и далее налаживает нормальное взаимодействие с советом МКД, собственники помещений и управляющая организация продолжают исполнять договор управления. Если управляющая организация не реагирует на требование

<sup>1</sup> см. ч.10 ст. 162 Жилищного кодекса

совета, совет продолжает оформлять акты о нарушении ею обязательств по договору управления и посылать очередные требования. Все эти документы понадобятся для осуществления следующих шагов совета по прекращению договорных отношений с данной управляющей организацией.

Во втором случае, при обращении совета дома в орган государственного жилищного надзора (лучше всего подписать это обращение членам совета как гражданам - собственникам помещений в доме), орган государственного жилищного надзора должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации<sup>2</sup>. Если проверка установит факты нарушений управляющей организацией требований жилищного законодательства, законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности управляющей организации будет выдано предписание об устранении нарушений. Кроме того, орган государственного жилищного надзора может наложить на управляющую организацию и ее руководителя штраф (штрафы) и применить другие меры административного воздействия<sup>3</sup>.

В третьем случае, при обращении председателя совета МКД в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом орган местного самоуправления в пятидневный срок должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации. В случае если проверка подтвердит невыполнение обязательств, орган местного самоуправления не позднее чем в через 15 дней со дня обращения председателя совета дома должен созвать общее собрание собственников помещений в доме для решения вопросов о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом<sup>4</sup>.

Совету дома необходимо иметь в виду, что принятие общим собранием, созванным органом местного самоуправления по результатам проверки управляющей организации, решений о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления домом требует серьезной подготовки (поиск новой управляющей организации, обсуждение с ней условий нового договора управления и т.д.). Если такая подготовка советом дома не была проведена до обращения в орган местного самоуправления, трудно ожидать принятия взвешенных решений на общем собрании и существует риск, что дом может остаться на какой-то период без управления. Поэтому, если у собственников помещений действительно возникло твердое намерение прекратить отношения со своей управляющей организацией, потому что она не выполняет условий договора управления, и выбрать новую управляющую организацию или создать товарищество собственников жилья, они могут воспользоваться своим правом в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом<sup>5</sup>.

---

<sup>2</sup> см. ч. 4.2 ст. 20 Жилищного кодекса

<sup>3</sup> см. ст. 6.4, ст. 7.22, ст. 7.23 и ст. 7.23.1 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях

<sup>4</sup> см. ч. 1.1 ст. 165 Жилищного кодекса

<sup>5</sup> см. ч. 8.2 ст. 162 Жилищного кодекса