

КАК РАСТОРГНУТЬ ДОГОВОР С УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИЕЙ?

Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ).

Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено законом или договором. В случае одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом, договор считается расторгнутым (п. 4 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 ГК РФ).

Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ).

Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

При одностороннем расторжении домовладельцами договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон прекращаются, если иное не предусмотрено законом, договором или не вытекает из существа обязательства (п. 2 ст. 453 ГК РФ).

Для расторжения договора с управляющей организацией собственникам помещений необходимо сделать следующее.

Шаг 1. Проведите общее собрание собственников помещений

В повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос о расторжении договора с управляющей организацией и выборе иной управляющей организации или об изменении (выборе) способа управления домом (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Шаг 2. Направьте уведомление о принятом решении в управляющую организацию

В течение пяти дней уведомление о принятом на собрании решении (о расторжении договора) с приложением копии решения необходимо направить в (п. 18 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):

- организацию, ранее управлявшую домом;
- орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля).

Уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы ЖКХ (абз. 2 п. 18 Правил).

Если момент прекращения договора при одностороннем отказе от него не согласован в договоре, то договор будет считаться прекращенным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата (абз. 2 п. 1 ст. 165.1, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ; п. п. 63, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25).

В одностороннем порядке договор управления многоквартирным домом расторгается путем проведения общего собрания собственников помещений 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).