



**ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ  
ПРОГРАММА  
"ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"  
ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ ЖКХ.**

**ТЕМА № 7: Срок действия договора управления.  
Изменение и расторжение договора управления.**

*Занятие теоретическое №13:  
«Основания расторжения договора  
управления»*

Спикер  
Текучева Татьяна Николаевна

## Основания расторжения ДУ

### Решение ОСС

#### ОБЩЕЕ ПРАВИЛО:

Не ранее чем, через 1 год с даты заключения ДУ

#### ИСКЛЮЧЕНИЕ №1:

на основании решения ОСС, если УО не выполняет условия ДУ с принятием решения о выборе иной УО п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ

#### ИСКЛЮЧЕНИЕ №2:

при изменении способа управления МКД.

#### ИСКЛЮЧЕНИЕ №3:

Исключение дома из реестра лицензий, аннулирование лицензии УО

#### ДЛЯ ДУ, ЗАКЛЮЧЕННОГО ПО ИТОГАМ КОНКУРСА:

по истечении каждого последующего года со дня заключения ДУ в случае, если до истечения срока действия ДУ ОСС принято решение о выборе или об изменении способа управления этим МКД

**Прекращение действия  
договора ≠ расторжение  
договора**

## Основания расторжения ДУ

Письменное соглашение сторон

Исключение дома из реестра лицензий

Ликвидация УО как юридического лица

Установление ограничений в предусмотренном законом порядке для осуществления ее уставной деятельности

Вступившее в законную силу решение суда

Отрицательная судебная практика

Существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, если данные обстоятельства изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях



## Договор управления (ДУ) (ст. 162 ЖК РФ):

СРОК  
ДЕЙСТВИЯ:

От 1 до 5 лет  
(ОСС)

До 3 мес.  
(застройщик)

От 1 до 3 лет  
(конкурс)

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении ДУ МКД по окончании срока его действия такой ДУ считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены ДУ.

Изменение и расторжение ДУ в форме, в которой он был заключен, в порядке, установленном ГК РФ.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ  
ПРАКТИКООРИЕНТИРОВАННАЯ  
ПРОГРАММА ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ  
"ТРЕНАЖЕР ПО ДОГОВОРУ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ"  
ДЛЯ СПЕЦИАЛИСТОВ И ДОБРОВОЛЬЦЕВ НКО СФЕРЫ  
ЖКХ.**

**ТЕМА № 7: Срок действия договора управления.  
Изменение и расторжение договора управления.**

*Занятие теоретическое №13:  
«Порядок и последствия расторжения  
договора управления»*

Спикер  
Текучева Татьяна Николаевна



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
КОМПЕТЕНЦИЙ НКО  
И ЖИТЕЛЕЙ МКД В СФЕРЕ ЖКХ



## Порядок расторжения договора управления

**Сбор документов, подтверждающих неисполнение договора управления**

**Предварительный отбор новой УО , согласование условий ДУ**

**Проверка состояния расчетов между действующей УО и собственниками**

**Организация ОСС по вопросу расторжения ДУ**

**Уведомление УО о расторжении ДУ, направлении протокола ОСС и приложений к нему в адрес УО**

**Осмотр ОИ в МКД с действующей УО для определения состояния и выявления недостатков, требующих устранения**

**Осмотр ОИ в МКД для формирования перечней состава ОИ, работ и услуг, формирования размера платы.**

**заключение договора с новой УО**



## Передача технической документации – последствие расторжения ДУ

**СРОК:** в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом

передать

- техническую документацию на многоквартирный дом
- 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
- иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК, ПК, а в случае непосредственного управления - одному из данных собственников, указанному в решении ОСС о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.



МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР  
КОМПЕТЕНЦИЙ НКО  
И ЖИТЕЛЕЙ МКД В СФЕРЕ ЖКХ



## Постановление КС РФ от 18.04.2024 N 19-П

во всяком случае на УО, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением МКД документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных частью 3 статьи 200 названного Кодекса.



## Последствия расторжения ДУ

Прекращение МКД одной УО и передача дома в управление другой УО

Спор с предыдущей УО о расчетах по дому.



# Благодарим за внимание!