**ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»**



**АНАЛИЗ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНОЙ ПРАКТИКИ ЗАМЕНЫ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

**СОБСТВЕННИКАМИ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

(работа выполнена за счёт средств

Целевого капитала Фонда «Институт экономики города»)

Оглавление

[Введение 3](#_Toc536435597)

[1. Основания и способы расторжения, прекращения договора управления 4](#_Toc536435598)

[1.1. Общий перечень оснований расторжения, прекращения договора управления 4](#_Toc536435599)

[1.2. Расторжение договора управления по соглашению сторон или по решению суда по требованию одной из сторон 5](#_Toc536435600)

[1.3. Односторонний отказ собственников от договора управления 6](#_Toc536435601)

[1.4. Расторжение договора управления по инициативе органов местного самоуправления 10](#_Toc536435602)

[1.5. Прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом вследствие нарушения лицензионных требований 11](#_Toc536435603)

[1.6. Прекращение договора управления по окончании срока его действия 13](#_Toc536435604)

[2. Порядок прекращения управления многоквартирным домом управляющей организацией (реализация решения общего собрания собственников о расторжении, прекращении договора управления) 16](#_Toc536435605)

[3. Принятие решения о выборе управляющей организации 20](#_Toc536435606)

[4. Внесение изменений в реестр лицензий в связи с заменой управляющей организации 23](#_Toc536435607)

[5. Обзор практики замены управляющей организации собственниками помещений в многоквартирных домах 29](#_Toc536435608)

[6. Основные выводы из анализа законодательной базы и правоприменительной практики замены управляющей организации собственниками помещений в многоквартирных домах 32](#_Toc536435609)

[Приложение. Рекомендации домовому жилищному активу при смене управляющей организации 33](#_Toc536435610)

Введение

В конкурентной среде прекращение договорных отношений с организацией, управляющей многоквартирным домом, и заключение договора с другой управляющей организацией являются вполне обычным решением собственников помещений в многоквартирном доме для улучшения качества услуг управления, содержания и ремонта общего имущества.

В то же время, судя по информации из различных доступных источников, в том числе по публикациям в российской прессе, замена управляющей организации в Российской Федерации представляет собой процесс, сопряженный со значительными трудностями. В сфере управления многоквартирными домами по-прежнему очень сильно административное влияние, определяющее как «распределение» многоквартирных домов между управляющими организациями, так и ротацию управляющих организаций в каждом многоквартирном доме.

Настоящая работа посвящена анализу законодательной базы и правоприменительной практики замены управляющей организации с целью определить основные барьеры, затрудняющие нормальное прохождение этого процесса.

1. Основания и способы расторжения, прекращения договора управления

1.1. Общий перечень оснований расторжения, прекращения договора управления

Согласно пункту 2 статьи 192 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ, Жилищный кодекс) под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимаются выполнение работ и (или) оказание услуг по управлению многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом. Поэтому замена собственниками управляющей организации предполагает расторжение или прекращение действующего на момент принятия решения о замене управляющей организации договора управления и заключение договора управления с новой управляющей организацией.

Договор управления многоквартирным домом расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). В Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ, Гражданский кодекс) приведены следующие основания для расторжения договора:

– соглашение сторон (п.1 ст. 450 ГК РФ);

– решение суда по требованию одной из сторон договора при существенном нарушении договора другой стороной (существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечёт для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора) (п. 2 ст. 450 ГК РФ);

– отказ от договора (исполнения договора) в соответствии с правом, предоставленным законом (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ);

– отказ от договора (исполнения договора) в соответствии с правом, предоставленным самим договором (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ).

Право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) в соответствии с п. 1 ст. 450.1 ГК РФ предоставлено собственникам Жилищным кодексом РФ.

Во-первых, собственники помещений могут отказаться от выполнения договора в связи с принятием ими решения о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом. Такое решение согласно ч. 3 ст. 161 ЖК РФ может быть принято в любое время на общем собрании собственников. Если, например, в качестве способа управления будет выбрано управление товариществом собственников жилья (далее - ТСЖ), то может быть заключён новый договор управления, в котором поменяется не только управляющая организация, но другая сторона договора: вместо собственников стороной договора управления станет правление ТСЖ (п. 4 ст. 148 ЖК РФ).

Во-вторых, собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания в одностороннем порядке могут 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 (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Другие основания для расторжения договора управления по Жилищному кодексу:

- по решению о расторжении договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом, принимаемому на общем собрании собственников помещений, которое должен созвать орган местного самоуправления в случае, если по результатам проверки, проведенной по обращению собственников помещений, выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления (ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ);

- исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).

Наличие заявление одной из сторон о нежелании продления договора управления многоквартирным домом по окончании его срока является еще одним основанием для прекращения договора управления (ч. 6 ст.162 ЖК РФ).

Далее подробнее остановимся на основных основаниях и способах расторжения, прекращения договора управления многоквартирным домом.

1.2. Расторжение договора управления по соглашению сторон или по решению суда по требованию одной из сторон

Согласно п. 1 ст. 452 ГК РФ соглашение о расторжении договора совершается в той же форме, что и сам договор. Решение о расторжении договора управления, как и о заключении такого договора, может быть принято на общем собрании собственников[[1]](#footnote-1). По решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме управляющей организации направляется уведомление, в котором указываются основания для расторжения договора, предлагаемая дата расторжения договора, действия, которые должна выполнить управляющая организация при расторжении договора, а также срок, в течение которого управляющая организация должна дать ответ на предложение собственников. В случае согласия управляющей организации на расторжение договора собственникам следует обозначить возможные претензии к управляющей организации и урегулировать все спорные вопросы до момента расторжения договора путём обмена письменными посланиями или путём проведения переговоров (ст. 434.1 ГК РФ). Соглашение должно быть подписано собственниками, обладающими более 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Договор считается расторгнутым с момента заключения соглашения сторон о его расторжении (п. 3 ст. 453 ГК РФ).

Если управляющая организация отказалась от предложения расторгнуть договор или не дала ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом либо договором, а при его отсутствии - в тридцатидневный срок (п. 2 ст. 452 ГК РФ), то собственники вправе обратиться в суд с требованием расторгнуть договор в соответствии с п. 2 ст. 450 ГК РФ. На практике данная норма практически не применяется, так как у собственников есть право на односторонний отказ от договора управления на основании закона без обращения в суд.

1.3. Односторонний отказ собственников от договора управления

Как было сказано ранее, ЖК РФ предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом:

- в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в любое время может быть изменен способ управления многоквартирным домом;

- в соответствии с ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке собственники 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.

Решения по вопросам выбора способа управления и выбора управляющей организации принимаются большинством голосов собственников, принявших участие в общем собрании (ч. 1 с. 46 ЖК РФ).

Судебная интерпретация нормы ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ претерпела изменения. До 2011 года суды буквально толковали данную норму и требовали, чтобы в решении собственников об отказе от исполнения договора управления прямо указывались существенные условия договора управления, которые были нарушены управляющей организацией. Неисполнение существенных условий должно было подтверждаться предоставлением не только информации об обращении собственников с жалобами на управляющую организацию, но и вынесенных по этим обращениям предписаний соответствующих органов об устранении выявленных нарушений.

Так, в 2010 году было вынесено Постановление Президиума ВАС РФ от 15 июля 2010 г. № 1027/10 по делу № А11-10018/2008. Президиум ВАС РФ отказал истцу – управляющей компании в требовании обязать прежнюю управляющую компанию передать техническую документацию на жилой дом, ссылаясь на то, что, во-первых, в повестку дня собрания, на котором принималось решение заключить договор управления с истцом, не был включен вопрос об отказе от услуг прежней управляющей компании (ответчика). Во-вторых, истцом не доказано, что ответчик допустил нарушения по договору управления многоквартирным домом, которые в соответствии с частью 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса дают собственникам помещений право отказаться на общем собрании от исполнения такого договора.

Начиная с 2011 года позиция судов изменилась в связи с изменениями, которые были внесены в Жилищный кодекс РФ Федеральным законом от 04 июня 2011 г. № 123-ФЗ. В Постановлении Президиума ВАС РФ от 22 ноября 2011 г. № 7677/11 по делу № А65-11798/2010-СГ3-14 содержится вывод о том, что пункт «8.2 статьи 162 Жилищного кодекса ... позволяет собственникам помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом не только в случае, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, но и в случае принятия ими решения о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом». Аналогичная формулировка содержится в определениях Верховного Суда РФ (например, от 03 сентября 2015 г. № 309-ЭС15-11478 по делу № А71-13549/2014, от 07 мая 2018 г. № 310-КГ18-4202). Для того чтобы отказаться от исполнения договора управления, собственникам достаточно выбрать новый способ управления многоквартирным домом или новую управляющую организацию. Вопрос об отказе от договора управления может вообще не включаться в повестку дня общего собрания.

Следует заметить, что в судебной практике встречаются также решения, основанные на прежней трактовке данной нормы (см., например, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 05 июля 2017 г. № 15АП-8243/17).

Отказавшись от договора управления и выбрав новую управляющую организацию, собственники имеют право пересмотреть свое решение и возобновить договор управления с прежней управляющей организацией. Принимая решения по спорам, которые возникают между управляющими организациями в этом случае, суды исходят из того, что часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ позволяет собственникам помещений неоднократно менять управляющую организацию и способ управления и поэтому пересмотр собственниками ранее принятого решения считают правомерным (Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 16 апреля 2018 г. № Ф06-31507/18 по делу № А49-6833/2017). Вместе с тем, поступление в орган государственного жилищного надзора в течение трех месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, является основанием для проведения внеплановой проверки в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания (ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ).

Жилищный кодекс ограничивает право собственников отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, который заключен по результатам открытого конкурса. Согласно ч. 8.1. ст. 162 право на отказ от исполнения договора у собственников возникает только по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, в случае если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников принято решение о выборе или об изменении способа управления домом. При этом, хотя решение о выборе или об изменении способа управления этим домом может быть принято в любой момент в соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ, данное решение не может быть реализовано до истечения очередного года со дня заключения договора управления.

Договоры управления, заключенные по результатам конкурса, могут быть расторгнуты в любой момент по основаниям п. 1 (соглашение сторон) и п. 2 (решение суда) ст. 450 ГК РФ. В судебной практике отсутствуют прецеденты обращения в суд по расторжению договора управления, заключенного по результатам конкурса. Это связано с тем, что сроки рассмотрения исков и получения судебного решения, как правило, очень велики, и собственникам проще дождаться истечения очередного годичного срока со дня заключения договора, когда наступит их право самостоятельно принять решение об одностороннем отказе от исполнения договора управления, заключенного по результатам конкурса.

Возможность смены управляющей организации, выбранной по конкурсу, по процедуре, предусмотренной ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ (в связи с обращением собственников в орган местного самоуправления о невыполнении управляющей организацией обязательств по договору управления) остается неопределенной. Позиция судов по этому вопросу не была выявлена.

Согласно ч. 2 ст. 162 ЖК РФ одной из сторон договора управления могут быть органы управления товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. Договор управления, заключенный одной из указанных организаций, расторгается в том же порядке, что и договор, заключенный непосредственно с собственниками помещений в многоквартирном доме. В это связи остается не до конца проясненным вопрос о возможности расторжения такого договора по основаниям ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ, то есть по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. С одной стороны, формально действия ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ распространяются на любой договор управления вне зависимости от того, кто является его сторонами. Договор управления должен обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания всех собственников, надлежащее содержание принадлежащего им общего имущества в многоквартирном доме и заключается на условиях, указанных в решении общего собрания собственников данного дома. Все это может служить аргументом в пользу признания возможности использования норм п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ при расторжении договора управления, заключенного ТСЖ или кооперативом. Данная позиция косвенно подтверждается решениями судов (см. например, постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 12 июля 2017 г. № 17АП-8041/17).

С другой стороны, заключая договор управления, органы управления ТСЖ, кооператива формально действуют от своего имени и не являются представителями собственников в смысле ст. 182 ГК РФ. Гражданский кодекс, к которому отсылает ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, относит расторжение договора к компетенции сторон этого договора либо судов по обращению одной из сторон. Это исключает возможность расторжения договора по решению третьей стороны – собственников помещений.

Избежать негативных последствий данной законодательной неопределенности возможно внесением в договор управления, заключенного ТСЖ, кооперативом, специального пункта о возможности его досрочного расторжения. Такая рекомендация достаточно часто встречается в проектах договоров, которые предлагаются в качестве методических пособий региональными и местными органами власти (см. например, «Примерный договор управления многоквартирным домом между товариществом собственников жилья и управляющей организацией», утвержденный приказом Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 06 марта 2007 г. № 37/о.).

1.4. Расторжение договора управления по инициативе органов местного самоуправления

Собственники помещений могут добиться смены управляющей организации, направив в орган местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей организацией обязательств по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, предоставлению коммунальных услуг и осуществлению иной направленной на достижение целей управления многоквартирным домом деятельности. Органы местного самоуправления в соответствии с ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ и ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ проводят внеплановую проверку деятельности управляющей организации.

При выявлении невыполнения управляющей организацией условий договора управления орган местного самоуправления в соответствии с ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения собственников созывает собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Судебная практика не даёт однозначного ответа, должны ли органы местного самоуправления в случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора, сначала выдать предписание об устранении выявленных нарушений или сразу же активизировать процедуру расторжения договора. Ряд судов считают, что органы местного самоуправления не вправе выдать предписание после такой проверки (постановления арбитражного суда Поволжского округа от 04 августа 2016 г. № Ф06-11328/16, арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06 июня 2016 г. № Ф04-1542/16, Восьмого апелляционного арбитражного суда от 24 апреля 2017 г. № 08АП-3175/17 и от 18 апреля 2017 г. № 08АП-2555/17, Двадцатого апелляционного арбитражного суда от 20 декабря 2016 г. № 20АП-6471/16). Противоположное мнение содержится в постановлениях Четырнадцатого апелляционного арбитражного суда от 25 августа 2016 г. № 14АП-5130/16, Восемнадцатого апелляционного арбитражного суда от 03 апреля 2015 г. № 18АП-612/15.

1.5. Прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом вследствие нарушения лицензионных требований

Собственники помещений на практике чаще направляют жалобы на работу управляющей организации в орган государственного жилищного надзора. В соответствии с ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ органы государственного жилищного надзора, как и орган местного самоуправления в предыдущем случае, должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации. Однако у проверки органами государственного жилищного надзора другие последствия.

Органы государственного жилищного надзора по результатам проверки управляющей организации по обращению собственника (собственников) помещений в многоквартирном доме, если выявлены нарушения управляющей организацией требований ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, иными словами, если не выполняются условия договора управления многоквартирным домом, на основании ч. 5 ст. 20 ЖК РФ выдают предписание о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений, о проведении мероприятий по обеспечению соблюдения обязательных требований, составляют протоколы об административных правонарушениях, связанных с нарушениями обязательных требований, рассматривают дела об указанных административных правонарушениях и принимают меры по предотвращению таких нарушений, а при наличии признаков преступлений направляют в уполномоченные органы материалы проверок для решения вопросов о возбуждении уголовных дел.

Нарушение управляющей организацией требований ч. 2 ст. 162 ЖК РФ в соответствии с пп. «г» п. 4.1. Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110 является грубым нарушением лицензионных требований к управляющей организации.

Повторное грубое нарушение управляющей организацией лицензионных требований в течение двенадцати месяцев со дня со дня выдачи органом государственного жилищного надзора предписания или назначения административного наказания за предыдущее нарушение в отношении данного многоквартирного дома, а также если в течение двенадцати месяцев суд два и более раза назначил административное наказание за неисполнение или ненадлежащее исполнение указанного предписания, то на основании положений ч. 5.2 или 5.3 ст. 198 ЖК РФ с сведения о данном многоквартирном доме, в отношении которого совершены грубые нарушения лицензионных требований, подлежат исключению из реестра лицензий субъекта Российской Федерации.

В свою очередь, исключение сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации является основанием для прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ), если только собственники сами в течение двух месяцев не примут решение оставить в силе свои отношения с управляющей организацией (п.7 ст.198 ЖК РФ). В ином случае собственники имеют право выбрать другу управляющую организацию или сменить способ управления многоквартирным домом.

Согласно п. 24 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации договор управления этим домом с прежней управляющей организацией прекращается в день, предшествующий дню начала договора управления с новой управляющей организацией, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

1.6. Прекращение договора управления по окончании срока его действия

Собственники помещений могут беспрепятственно сменить управляющую организацию в связи истечением срока действия договора управления, который в соответствии с ч. 5 ст. 162 ЖК РФ заключается:

* на основании решения общего собрания собственников на срок не менее одного года, но не более чем на пять лет,
* по результатам открытого конкурса, который проводит орган местного самоуправления, на срок не менее одного года, но не более чем три года,
* застройщиком после ввода в эксплуатацию многоквартирного дома на срок не более чем три месяца.

Общие нормы по прекращению договора управления. Если собственники не хотят продлевать договор управления по истечении срока его действия, им достаточно направить соответствующее заявление управляющей организации. В ч. 6 ст. 162 ЖК РФ не прописан срок, в течение которого каждая из сторон может заявить о прекращении договора управления многоквартирным домом. В случае если этот срок не определен в договоре, стороны должны руководствоваться общими положениями о порядке изменения и расторжения договоров, установленными ст. 452 Гражданского кодекса РФ и предусматривающими, что требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено в установленный законом или договором срок, а при его отсутствии - в 30-дневнй срок. Такая позиция заявлена в решении Котельниковского районного суда (Волгоградская область) № 2-248/2015 2-248/2015~М-207/2015 М-207/2015 от 09 апреля 2015 г. по делу № 2-248/2015, апелляционном определении судебной коллегии по гражданским делам Челябинского областного суда от 19 июня 2014 г. по делу № 11-5900/2014.

Договор управления, заключенный застройщиком. До истечения установленного трёхмесячного срока договора управления, заключенного застройщиком, должна произойти смена управляющей организации - либо по решению собственников и лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме, либо в результате открытого конкурса по выбору управляющей организации, который должен быть организован органом местного самоуправления не позднее 52 дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ), если ранее собственники сами не выбрали способ управления многоквартирным домом. Соответственно договор, заключенный застройщиком на максимальный срок, может быть продлен только в том случае, если орган местного самоуправления нарушил установленные ЖК РФ сроки организации и проведения конкурса по выбору управляющей организации.

На практике застройщики стремятся сохранить контроль над денежными потоками, возникающими при эксплуатации многоквартирного дома, через аффилированные с ним управляющие организации и после истечения сроков, предусмотренных Жилищным кодексом. Новый многоквартирный дом является привлекательным объектом управления, прежде всего, из–за относительно низких фактических расходов на его эксплуатацию, которые при установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения на среднем для данного города уровне позволяют извлекать сверхдоходы. В первые 3–5 лет застройщики обязаны за свой счет устранять дефекты, выявленные в ходе эксплуатации построенного ими дома, а собственная управляющая организация имеет возможность скрывать дефекты, сглаживать конфликты с собственниками. К этому надо добавить, что в новостройках жители еще не обладают необходимой степенью сплоченности для отстаивания своих законных прав и интересов, часто не могут коллективно противостоять недобросовестным действиям управляющей организации. Для принятия решений на общем собрании в новых домах сложно собрать кворум, так как часть квартир куплена в качестве инвестиционного вложения, и собственники в них не проживают. В первый год эксплуатации многоквартирного дома собственники в первую очередь озабочены обустройством собственных квартир, а состояние общего имущества заботит их в меньшей степени.

Для того чтобы сохранить контроль над многоквартирным домом после истечения сроков, предусмотренных Жилищным кодексом, используются различные, в том числе, и противозаконные схемы. Часто в момент приёмки–передачи жилого помещения будущим собственникам предлагается поучаствовать в опросе и высказать свое отношение к возможности продолжения управления домом управляющей организацией, выбранной подрядчиком, и подписать с ней договор управления. При этом инициаторы такого «опроса», как правило, указывают собственникам на их установленную Жилищным кодексом обязанность заключить договор управления, умалчивая при этом, что договор заключается на условиях, которые собственники ранее должны утвердить на общем собрании. Впоследствии результаты опроса оформляются в виде решения общего собрания собственников и на этом основании вносятся сведения о данном доме в реестр лицензий субъекта РФ.

На практике данные незаконные действия практически не находят противодействия ни со стороны органов местного самоуправления, ни со стороны органов государственного жилищного надзора.

 Противостоять данным незаконным действиям можно только с помощью предупреждения и информирования будущих собственников о законных процедурах выбора управляющей организации или обращения в суд.

Договор управления, заключенный по результатам открытого конкурса. Если в период действия договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, собственники не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, то не позднее, чем за месяц до окончания срока действия данного договора орган местного самоуправления созывает собрание собственников помещений для решения вопроса о выборе способа управления этим домом (ч. 6 ст. 161 ЖК РФ). Выбор способа управления многоквартирным домом собственниками помещений прекращает действие договора управления с управляющей организацией, выбранной по результатам конкурса.

2. Порядок прекращения управления многоквартирным домом управляющей организацией (реализация решения общего собрания собственников о расторжении, прекращении договора управления)

Согласно п. 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416, (далее – Правила) в течение пяти рабочих дней после общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о смене способа управления, расторжении, прекращении договора управления, в организацию, ранее управлявшую домом и в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) должно быть направлено уведомление о таком решении с приложением копии решения общего собрания. Уведомление может быть направлено с использованием государственной информационной системы ЖКХ. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически было отправлено, но не было получено по причинам, зависящим от адресата (пункты 63, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25).

С даты расторжения договора управления многоквартирным домом управляющая организация прекращает предоставление коммунальных услуг (п.14 Правил). Договор ресурсоснабжения прекращается одновременно с прекращением договора управления многоквартирным домом в случае исключения сведений о доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также, если действие лицензии прекращено или она аннулирована (п. 32 постановления Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг»). При этом смена управляющей компании не влечет изменения или прекращения обязанности исполнителя коммунальных услуг производить начисление размера платы в соответствии с установленными законодательством требованиями и производить необходимую корректировку (постановление Арбитражного суда Уральского округа от 06 июля 2017 г. № Ф09-3449/17 по делу № А07-22345/2015, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20 сентября 2016 г. № Ф01-3635/16 по делу № А28-143/2016).

Получив уведомление о прекращении, расторжении договора управления, организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, о дате (не ранее чем через семь дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования (п. 22 Правил). Техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (п. 20 Правил).

Срок семь дней не соответствует положению ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, которое требует, чтобы техническая документация, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома, передавались вновь выбранной управляющей организации в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом[[2]](#footnote-2).

На организации, ранее управляющей многоквартирным домом, лежит обязанность в течение трёх месяцев со дня получения уведомления о прекращении, расторжении договора управления принять меры к восстановлению отсутствующих документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования и передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом (п. 21 Правил)[[3]](#footnote-3).

Отказ от выполнения требований ч. 10 ст. 162 ЖК РФ является грубым нарушением лицензионного требования в соответствии с п. 4.1 Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 октября 2014 г. № 1110. Повторное такое нарушение в течение года со дня назначения административного наказания влечет за собой исключение сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых нарушившая управляющая организация осуществляла деятельность по управлению (п. 4.2 указанного Положения).

Согласно ч. 1 ст. 7.23.2. КоАП РФ воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Прекращение договора управления не прекращает обязанность управляющей организации исполнять предписания органов государственного жилищного надзора или муниципального жилищного контроля. Суды в этом случае проверяют законность предписания на момент его издания с учетом обстоятельств, имевших место в период до его принятия (постановление Второго апелляционного арбитражного суда от 12 сентября 2012 г. № 02АП-4824/12). Предписание можно оспаривать по критерию его исполнимости, если в суде будет доказано, что невозможность исполнения предписания прямо связана со сменой управляющей организации (постановление Девятнадцатого апелляционного арбитражного суда от 14 сентября 2017 г. № 19АП-5600/17).

Согласно п. 4 ст. 453 ГК РФ в случае, когда до расторжения или изменения договора одна из сторон, получив от другой стороны исполнение обязательства по договору, не исполнила свое обязательство либо предоставила другой стороне неравноценное исполнение, к отношениям сторон применяются правила об обязательствах вследствие неосновательного обогащения. Лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество за счет другого лица, обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (ст. 1102 ГК РФ). Применительно к договорам управления эти нормы Гражданского кодекса означают, что если у сторон расторгаемого договора управления осталась задолженность, то они должны возместить друг другу взаимные убытки. Например, собственниками помещений должен быть возвращен долг по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, а управляющей организацией должна быть возвращена стоимость оплаченных, но невыполненных услуг и работ (см. пп. "б" п. 10 письма Минрегионразвития РФ от 26 марта 2007 г. № 5280-СК/07).

При решении вопроса о возврате средств, перечисленных собственниками помещений, но неизрасходованных на содержание и ремонт общего имущества, суды исходят из того, что данные средства носят целевой характер и не поступают в собственность управляющей организации (постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11 марта 2015 г. № Ф03-358/2015). При этом неосвоенные средства должны перечисляться вновь избранной управляющей организации, а не каждому из собственников помещений многоквартирного дома.

Наличие задолженности перед управляющей организацией не является препятствием для выбора собственниками иной управляющей организации (Апелляционное определение Судебной коллегии по гражданским делам Кемеровского областного суда от 29 сентября 2016 г. по делу № 33-12293/2016).

3. Принятие решения о выборе управляющей организации

В соответствии с необходимостью обеспечения непрерывности осуществления деятельности по управлению, обслуживанию многоквартирных домов и оказанию (предоставлению) коммунальных услуг (на такую необходимость указано в определении Верховного Суда РФ от 29 сентября 2017 г. № 303-КГ17-13479) собственники помещений, принимая решения о расторжении, прекращении договора управления с одной управляющей организацией, должны принять решение о выборе другой управляющей организации или сменить способ управления многоквартирным домом.

Поиск и предварительные переговоры с альтернативной управляющей организацией, как правило, являются первым шагом к успешной смене управляющей организации. Если новая управляющая организация заинтересована в управлении данным домом, то она, как правило, оказывает помощь жильцам в правовом сопровождении процесса смены управляющей организации. Такая помощь необходима, поскольку, как свидетельствует судебная практика, нарушение требований закона об организации и проведении общего собрания собственников, неправильное оформление его документов, прежде всего, протокола общего собрания, несвоевременное их предоставление и размещение в ГИС ЖКХ, является наиболее частой причиной оспаривания в суде решения о смене управляющей организации или способа управления.

Жилищный кодекс не регламентирует процедуру выбора новой управляющей организации. Требуется только, чтобы в соответствии со ст. 192 ЖК РФ такая организация обладала лицензией на осуществление предпринимательской деятельности по управления многоквартирными домами, выданной органом государственного жилищного надзора на основании решения лицензионной комиссии субъекта РФ.

Новый договор управления должен заключаться на условиях, указанных в решении общего собрания собственников (п. 1 ст. 162 ЖК РФ).

Выбрав управляющую организацию и утвердив условия договора управления, собственники помещений в соответствии с ч. 1 ст. 162 ЖК РФ заключают договор управления с управляющей организацией в письменной форме или в электронной форме с использованием ГИС ЖКХ путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор управления должен быть заключен с каждым собственником помещения в таком доме. В качестве одной стороны заключаемого договора управления выступают собственники помещений, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Согласно п. 3 Правил проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06 февраля 2006 г. № 75 (далее – Правила проведения открытого конркурса), заключение договора управления означает, что собственники реализовали решение о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом.

Если собственники помещений, расторгнув или прекратив договор управления, не приняли и не реализовали самостоятельно решение о выборе способа управления или о выборе управляющей организации, то в течение пятнадцати дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом (ч. 4 ст. 200 ЖК РФ). В случае если собственники не примут или не реализуют решение о выборе способа управления, либо если общее собрание собственников не будет проведено или не будет иметь кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания или по истечении пятнадцати дней со дня получения упомянутого выше уведомления от органа государственного жилищного надзора обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс (ч. 5 ст. 200 ЖК РФ).

Согласно Правилам проведения открытого конкурса если на участие в конкурсе не подана ни одна заявка или по результатам рассмотрения заявок до участия в конкурсе не был допущен ни один участник, то орган местного самоуправления как организатор конкурса проводит повторный конкурс (пп. 59, 73 Правил проведения открытого конкурса).

Повторный конкурс проводится в течение трёх месяцев с даты окончания срока подачи заявок на несостоявшийся конкурс. По условиям повторного конкурса расчётный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения должен вырасти не менее чем на 10% (п. 73 Правил проведения открытого конкурса). Правила проведения открытого конкурса предоставляют возможность органам местного самоуправления проводить неограниченное число повторных конкурсов до тех пор, пока один из них не будет признан состоявшимся.

До дня проведения конкурса собственники помещений в многоквартирном доме имеют право в любой момент выбрать способ управления многоквартирным домом или реализовать решение о выборе способа управления этим домом. В этом случае повторный конкурс не проводится (п. 39 Правил открытого проведения конкурса)[[4]](#footnote-4).

Договор управления многоквартирным домом может быть заключен без проведения открытого конкурса, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся (п. 8 ст. 161, п. 6. ст. 200 ЖК РФ).

4. Внесение изменений в реестр лицензий в связи с заменой управляющей организации

Управление многоквартирным домом относится к лицензируемым видам деятельности (п. 4 ч. 4 ст. 1 Федерального закона от 04 мая 2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности», п. 1 ст. 192 ЖК РФ), поэтому смена управляющей организации должна сопровождаться внесением изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

В соответствии с ч. 2 ст. 198 ЖК РФ управляющая организация обязана в течение пяти рабочих дней со дня прекращения, расторжения с ней договора управления (т.е. получения уведомления от собственников (п. 1 ст. 450.1 ГК РФ), или с момента заключения соглашения о расторжении договора, или вступления в законную силу решения суда о расторжении договора по требованию собственников, ТСЖ, жилищного (жилищно-строительного) кооператива (п. 3 ст. 453 ГК РФ) разместить эти сведения в ГИС ЖКХ[[5]](#footnote-5), а также направить их в орган государственного жилищного надзора. Аналогичные требования установлены и для выбранной собственниками новой управляющей организации, с которой заключается договор управления многоквартирным домом (п. 2 ст. 198 ЖК РФ).

В случае поступления сведений от управляющей организации, с которой расторгнут, прекращен договор управления многоквартирным домом, орган государственного жилищного надзора после получения этих сведений вносит изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в порядке, установленном в соответствии с ч. 3 ст. 198 ЖК РФ. Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации утвержден приказом Минстроя РФ от 25 декабря 2015 г. № 938/пр (далее – Порядок). Если поступили сведения только от управляющей организации, с которой собственники заключили договор управления многоквартирным домом, то внесение изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации орган государственного жилищного надзора производит по результатам внеплановой проверки достоверности предоставленных сведений.

Изменения вносятся на основании заявления о внесении изменений в реестр лицензий. В Порядке установлен перечень сведений, которые должны содержаться в заявления о внесении изменений в реестр (п. 2 Порядка), а также указаны документы, которые прилагаются к заявлению (п. 3 Порядка). Органом государственного жилищного надзора осуществляется проверка заявления и документов на предмет соблюдения следующих условий:

а) соответствия заявления и документов положениям пунктов 2 и 3 Порядка;

б) достоверности сведений, содержащихся в заявлении;

в) отсутствие противоречий сведений, представленных лицензиатом, уже содержащимся в реестре на момент рассмотрения заявления сведениям;

г) выполнение требования о размещении информации, указанной в заявлении, на официальном сайте для раскрытия информации;

д) отсутствия вступившего в законную силу решения суда о признании заявителя банкротом;

е) отсутствия признаков ничтожности решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по основаниям, установленным гражданским законодательством Российской Федерации.

Применительно к общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме по смене управляющей организации ничтожным может быть признано решение собрания, принятое по вопросу, не включенному в повестку дня, или при отсутствии необходимого кворума, а также по вопросу, не отнесенному жилищным законодательством к компетенции общего собрания собственников (ст. 181.5 ГК РФ)

Орган государственного жилищного надзора имеет право дополнительно запросить документы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания. Разъяснения по этому вопросу и перечень документов содержатся в письме Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 24 февраля 2015 г. № 4745-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с реализацией законодательства Российской Федерации о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами». Если собрание проводилось в очной форме (в форме совместного присутствия), могут быть запрошены следующие документы:

* уведомление собственников о проведении общего собрания в форме совместного присутствия (очного голосования) по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления,
* реестр отправки заказных писем с сообщением (уведомлением) о проведении общего собрания в форме совместного присутствия,
* ведомость вручения сообщений о проведении общего собрания в форме совместного присутствия собственникам под роспись,
* решения (бюллетени) собственников по вопросам, вынесенным на голосование на собрании в форме совместного присутствия,
* копию протокола общего собрания в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления,
* подтверждение размещения уведомлений собственников об итогах общего собрания, проведенного в форме совместного присутствия.

Если решения о расторжении договора управления и (или) выборе иного способа управления принимались путем проведения заочного голосования, орган государственного жилищного надзора вправе запросить у собственников:

* подтверждение кворума общего собрания в форме совместного присутствия по вопросам выбора способа управления МКД, выбора управляющей организации и утверждении условий договора управления и решение о проведении общего собрания в форме заочного голосования с аналогичной повесткой дня,
* реестр отправки заказных писем с сообщением о проведении общего собрания в форме заочного голосования,
* ведомость вручения сообщений о проведении общего собрания в форме заочного голосования собственникам под роспись,
* решения собственников по вопросам, вынесенным на заочное голосование,
* копию протокола общего собрания в форме заочного голосования по указанным вопросам,
* подтверждение размещения уведомлений собственников об итогах общего собрания, проведенного в форме заочного голосования.

По результатам рассмотрения заявления и документов орган государственного жилищного надзора в течение десяти дней принимает одно из следующих решений:

* о внесении изменений в реестр;
* об отказе во внесении изменений в реестр и возврате заявления и документов;
* о приостановлении рассмотрения заявления.

В случае принятия решения о приостановлении рассмотрения заявления срок рассмотрения заявления продлевается на срок проведения мероприятий по проверке сведений, содержащихся в заявлении, и приложенных к нему документов, и рассмотрения дополнительно запрошенных материалов и информации, но не более чем на тридцать рабочих дней.

Если решение собственников о выборе управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом, принятое на общем собрании собственников, будет признано судом недействительным, то изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации вносятся органом государственного жилищного надзора не ранее даты вступления в силу такого решения суда (п. 3.1 ст. 198 ЖК РФ). При этом факт обращения в суд о признании недействительным решения собственников о смене управляющей организации по любым поводам не может служить основанием для отказа или приостановления рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации (Решение Верховного Суда РФ от 29 сентября 2017 г. № АКПИ 17-704).

Следует заметить, что в действующей редакции Порядок нуждается в уточнениях и дополнениях. Так, в пп. 3 и 4 не разделены сведения и документы, которые должны предоставляться для принятия решений о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ по разным основаниям и разными лицами.

В Порядке нет указания на сведения, которые должны предоставляться в случае, когда договор управления расторгается по соглашению сторон.

Управляющей организации, приступающей к осуществлению деятельности по управлению многоквартирным домом, предлагается предоставить копию договора управления, условия которого утверждены решением общего собрания собственников, но при этом нет указаний на то, что данный договор должен быть заключен к моменту внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, как того требует п. 7 ст. 162 ЖК РФ. На практике часто изменения в реестр вносятся еще до того, как договор подписали собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, которые согласно п. 1 ст. 162 ЖК РФ являются стороной договора управления.

Заявителем о внесении изменений в реестр лицензий в соответствии с п. 1 Порядка является лицо, осуществляющее деятельность по управлению многоквартирным домом. Это противоречит ряду положений того же Порядка, из которых следует, что заявителями могут быть также лица, которые заключили договор управления, то есть приняли на себя обязательства по управлению домом, но еще не приступили к исполнению этих обязательств в соответствии с п. 7 ст. 162 ЖК РФ.

Неопределенность и неточность положений Порядка дает возможность органам государственного жилищного надзора отказывать заявителям о включении многоквартирного дома в реестр лицензий, ссылаясь, например, на то, что новая управляющая организация не предоставила сведения о расторжении договора управления с организацией, ранее управлявшей домом. Хотя такие попытки признаются судами незаконными (например, постановление Арбитражного суда Уральского округа 29 сентября 2016 г. № Ф09-8705/16 по делу № А71-12411/2015), часто процесс смены управляющей организации по решению собственников помещений неоправданно затягивается.

Управляющая организация в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации должна продолжать исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме вплоть до дня, когда будут внесены изменения в реестр лицензий субъекта Российской Федерации по заявлению новой управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме (п. 3 ст. 200 ЖК РФ).

По мнению Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации[[6]](#footnote-6) при расторжении (прекращении действия) договора управления по основаниям, предусмотренным ч. 6 ст. 162 ЖК РФ, т.е. в связи с окончанием срока действия договора, и ст. 450 ГК РФ, т.е. по соглашению сторон или по решению суда (вне зависимости от того, по чьей инициативе осуществлялось судебное разбирательство) собственники помещений в многоквартирном доме обладают необходимым временем для выбора другой управляющей организации или иного способа управления. Поэтому нет оснований для применения положений статьи 200 ЖК РФ и возложения обязанностей на предыдущую управляющую организацию по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме другой управляющей организации или иного способа управления либо до проведения органом местного самоуправления конкурса по отбору управляющей организации.

Если орган государственного жилищного надзора уклоняется от внесения изменений в реестр лицензий и нарушает установленные Порядком сроки рассмотрения заявлений, то управляющая организация может обратиться в суд. Суды в таких спорах принимают решения в пользу управляющих организаций и признают бездействие органов государственного жилищного надзора незаконным (см., например, постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 28 июня 2016 г. № Ф08-2788/16 по делу № А32-17905/2015, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 29 сентября 2016 г. № Ф09-8705/16 по делу № А71-12411/2015, постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 14 марта 2016 г. № Ф07-741/16 по делу № А56-44332/2015).

Внесение изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации позволяет управляющей организации приступить к управлению многоквартирным домом (п. 7 ст. 162 ЖК РФ) и означает завершение процедуры замены собственниками помещений в многоквартирном доме управляющей организации.

5. Обзор практики замены управляющей организации собственниками помещений в многоквартирных домах

Действующее законодательство направлено на защиту волеизъявления собственников, которые имеют право и возможность расторгнуть договор на управление своим домом, заключив договор с иной управляющей организацией, или изменить способ управления домом.

Анализ судебной практики показывает, что отсутствие существенных нарушений порядка созыва, подготовки и проведения общего собрания собственников, влияющих на волеизъявление участников, наличие правильно оформленного протокола общего собрания всегда является достаточным основанием для принятия решения судами в пользу признания законности смены управляющей организации. В ходе проведенного анализа материалов судебных заседаний не было выявлено ни одного случая, который бы свидетельствовал об отступлении судов от этого правила.

Управляющие организации не наделены полномочиями по обжалованию в суде решений общего собрания собственников жилых помещений. Поэтому для противодействия смене управляющей организации они прибегают к помощи лояльных к ним собственников, которые обращаются в суд для признания недействительным решения о выборе другой управляющей организации. Но такие возможности законодательно ограничены. При этом право оспаривания решения общего собрания предоставлено только тем собственникам, которые либо не принимали участие в этом собрании, либо голосовали против принятого решения, либо посчитали, что их волеизъявление при голосовании было нарушено. Решение собрания не может быть признано судом недействительным, если голосование собственника, права которого затрагиваются оспариваемым решением, не могло повлиять на его принятие, и решение собрания не влечет существенные неблагоприятные последствия для этого собственника (ст.181.4 ГК РФ). Эти ограничения так же препятствуют управляющей организации противодействовать решению собственников.

Управляющая организация, с которой расторгнут договор управления по решению собственников, не может инициировать проведение общего собрания для принятия решения о возобновлении с ней договора управления, так как ч. 7 ст. 45 ЖК РФ предоставляет такое право только организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по действующему договору управления, а не по основаниям ч. 3 ст. 200 ЖК РФ. Поэтому управляющая организация вынуждена действовать через собственников, и может вернуться к управлению домом законным образом, только убедив собственников пересмотреть ранее принятое ими решение.

Анализ показал, что основные проблемы при смене управляющей организации, если не рассматривать случаи мошенничества и коррупционных проявлений со стороны управляющих организаций, должностных лиц органов государственного жилищного надзора или местного самоуправления, возникают в основном в двух случаях.

Во-первых, проблемы возникают при смене управляющей организации, выбранной застройщиком после сдачи в эксплуатацию многоквартирного дома, когда застройщик всеми доступными способами стремится сохранить многоквартирный дом в управлении выбранной (или созданной) им управляющей организацией.

Для пресечения данных нарушений не требуется внесения каких-либо изменений в жилищное законодательство. Ситуация могла бы быть существенно улучшена, если бы в соответствии с установленным порядком Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации обратило внимание органов государственного жилищного надзора на необходимость более активного пресечения попыток манипулирования волеизъявлением собственников во вновь построенных домах.

Во-вторых, существенные проблемы создаются из-за необоснованных отказов или затягивания органами государственного жилищного надзора внесения изменений в реестры лицензий субъектов Российской Федерации при смене управляющей организации. Данные негативные проявления, которые приходится преодолевать через обращения в судебные органы, возникают, в том числе, из-за неточностей и неопределенности формулировок Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утвержденного приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр. Недостатки первой редакции данного приказа признаны указанным Министерством, которое в 2018 году провело корректировку Порядка[[7]](#footnote-7), улучшив и уточнив формулировки ряда положений документа. В дальнейшем эту работу необходимо продолжить.

Было бы также целесообразно предусмотреть административную ответственность должностных лиц органов государственного жилищного надзора за нарушения установленных сроков внесения изменений в реестр лицензий субъектов РФ.

Смена собственниками управляющей организации – это длительный многоэтапный процесс. В приложении даны рекомендации активу собственников по преодолению препятствий, которые могут возникнуть на каждом этапе этого процесса, с использованием опыта активов многоквартирных домов в городах России и судебной практики.

 6. Основные выводы из анализа законодательной базы и правоприменительной практики замены управляющей организации собственниками помещений в многоквартирных домах

1. Основной административный барьер, затрудняющий процесс замены управляющей организации, связан с порядком внесения изменений в реестры лицензий субъектов Российской Федерации. Порядок и сроки внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утверждённый приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 г. № 938/пр., содержит неточности, некоторые формулировки неопределённы, что позволяет органам государственного жилищного надзора отказывать заявителям во внесении изменений в реестр лицензий по формальным поводам или затягивать процесс внесения изменений. Необходимо внесение изменений в указанный Порядок.

2. Процесс смены управляющей организации на практике очень часто затягивается самими управляющими организациями, которые «уволены» по решению общего собрания собственников помещений, но стремятся сохранить многоквартирный дом в своём «пакете» управления. Для этого используются различные инструменты давления на собственников, манипулирования их волеизъявлением. Необходимо вооружать собственников помещений информацией и навыками, чтобы они могли противостоять такому давлению и отстаивать свои интересы.

Приложение

**РЕКОМЕНДАЦИИ ДОМОВОМУ ЖИЛИЩНОМУ АКТИВУ ПРИ СМЕНЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Этапы процесса смены управляющей организации** | **Препятствия, возникающие при смене управляющей организации** | **Как преодолеть препятствия, возникающие при смене управляющей организации** | **Примечания** |
| Формирование инициативной группы  | Давление (угрозы, противоправные действия) на членов инициативной группы со стороны управляющей организации | Начните процесс смены управляющей организации с выбора новой управляющей организации, с которой по решению общего собрания будет заключен договор управления | Предварительный выбор управляющей организации позволяет перевести возможный конфликт между собственниками и управляющей организацией в выяснение отношений между двумя управляющими организациями |
| Подготовка общего собрания собственников | Инертность большинства собственников в принятии решения о смене управляющей организации | 1. Проведите опрос с целью выявления отношения собственников к качеству услуг, предоставляемых управляющей организации и готовности поддержать решение о смене управляющей организации
2. Проинформируйте собственников о фактах неисполнения управляющей организацией обязательств по договору управления, выданных предписаниях органами жилищного надзора/контроля по обращениям собственников
3. Ознакомьте собственников с примерами добросовестного исполнения обязательств по договору управления управляющими организациями, в том числе теми, с которые претендуют заключить договор управления вашего дома.
4. Обсудите на очередном собрании собственников ежегодный отчет управляющей организации
5. Доведите до сведения собственников результаты контрольных мероприятий выполнения управляющей организацией обязательств по договору управления
 | Согласно ч.11 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе. |
| Нарушение порядка оповещения собственников о проведении общего собрания  | 1. Определите порядок уведомления собственников о проведении общих собраний
2. Зафиксируйте действий по уведомлению собственников (с помощью, например, фотографирования информационных стендов с указанием даты размещения уведомления, квитанций почтовых отправлений)
 | Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме определен ст. 45 ЖК РФДокументы, подтверждающие легитимность проведения общего собрания, которые могут быть запрошены органом государственного жилищного надзора, приведены в письме Минстроя РФ от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 |
| Проведение общего собрания собственников для решения вопроса о смене управляющей организации | Сложности с обеспечением кворума общего собрания  | Проведите общее собрания собственников в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования и организуйте поквартирным обходом собственников с бюллетенями для голосования | Требования к проведению общего собрания собственников в форме заочного голосования (опросным путем) и очно-заочного голосования определены в ст. 47 ЖК РФ. |
| Проведение общего собрания собственников с целью выбора прежней управляющей организации | Направьте в орган государственного жилищного надзора заявление о наличии оснований для проведения внеплановой проверки и приостановления рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ  | Основания для проведения внеплановой проверки определены ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФОснование для приостановления рассмотрения заявления о внесении изменений в реестр лицензий субъекта РФ определены в пп. б) п.10 Порядка  |
| Оформление решения собрания собственников | Нарушения обязательных требований к оформлению решения и протокола общего собрания | Обратитесь за помощью к управляющей организации, с которой по решению общего собрания будет заключен договор управления | Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах утверждены приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937/п |
| Проведение общего собрания собственников по инициативе управляющей организации для признания недействительным протокола общего собрания собственников, на котором принято решение о смене управляющей организации | Обратитесь в орган государственного жилищного надзора с заявлением о признании ничтожным решение такого общего собрания  | Согласно п. 3) ст. 181.5 ГК РФ ничтожным признается решение собрания, принятое по вопросу, не относящемуся к компетенции собрания.Вопрос о признании недействительным протокола общего собрания собственников не относится к компетенции общего собрания собственников, определенной ч. 2 ст. 44 ЖК РФ и, в соответствии с ч. 6 ст. 46, ч. 3.1 ст. 198 ЖК РФ, отнесен к исключительной компетенции суда (см. постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.10.2018 № 13 АП-23686/18). |
| Отсутствие сообщения о результатах проведенного общего собрания собственников в помещении, определенном решением общего собрания собственников, в течение десяти дней со дня принятия решений на этом общем собрании | Сфотографируйте информационный стенд, на котором размещено сообщения о результатах общего собрания собственников с указанием даты размещения | Требование оповещения собственников о результатах общего собрания содержится в ч.3 ст. 46 ЖК РФ |
| Оповещение управляющей организации о расторжении, прекращении договора управления  | Уклонение представителей управляющей организации от получения уведомления о расторжении, прекращении договора управления | Направьте уведомление заказным почтовым отправлением или доставьте непосредственно в служебное помещение управляющей организации.В случае отказа представителей управляющей организации от получения уведомления, зафиксируйте этот отказ путем составления акт, подписанного собственниками | Бремя доказывания факта направления (осуществления) сообщения и его доставки адресату лежит на лице, направившем сообщение.Риск неполучения поступившей корреспонденции несет адресат. Если в юридически значимом сообщении содержится информация об односторонней сделке, то при невручении сообщения по обстоятельствам, зависящим от адресата, считается, что содержание сообщения было им воспринято, и сделка повлекла соответствующие последствия (например, договор считается расторгнутым вследствие одностороннего отказа от его исполнения).(Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25) |
| Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования. | Отказ или уклонение управляющей организации от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования. | Направьте управляющей организации предупреждении об ответственности за отказ или уклонение от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования. | Отказ от передачи технической документации и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования может повлечь за собой:1) исключение сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых нарушившая управляющая организация осуществляла деятельность по управлению в соответствии с п. 4.2 Положения о лицензировании2) наложение административного штрафа в соответствии с ч. 1 ст. 7.23.2. КоАП РФ |
|  |  | Уведомите орган государственного жилищного надзора о факте грубого нарушения лицензионных требований | Отказ от выполнения требований ч. 10 ст. 162 ЖК РФ является грубым нарушением лицензионного требования в соответствии с п. 4.1 Положения о лицензировании |
| Возврат средства, перечисленных собственниками помещений жилого дома, но неизрасходованных управляющей организации на содержание и ремонт общего имущества. | Управляющая организация не возвращает перечисленные собственниками, но неизрасходованные на содержание и ремонт общего имущества средства | Предупредите управляющую организацию об ответственности за несоблюдение в добровольном порядке удовлетворения требований собственников о возврате средств, уплаченных, но неизрасходованные на содержание и ремонт общего имущества  | Ответственность предусмотрена в виде наложения административного штрафа в соответствии с Федеральным законом РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»  |
|  |  | Обратитесь в суд с иском о возврате средства, уплаченных, но неизрасходованных управляющей организацией на содержание и ремонт общего имущества  |  |
| Раскрытие информации |  Выбранная собственниками управляющая организация не разместила в ГИС ЖКХ сведения об изменении перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми она осуществляет в течение пяти рабочих дней со дня заключения договора управления  | Проконтролируйте размещение управляющей организации сведений в ГИС ЖКХ  | Обязанность размещения сведений о заключении договора управления определена ч. 2 ст. 198 ЖК РФСостав, сроки и периодичность размещения информации поставщиками информации в ГИС ЖКХ утверждены приказом Минсвязи России и Минстроем России от 29.02.2016 № 74/114/прСуды признают обоснованным отказ органом государственного жилищного надзора внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ по данному основанию (см. постановлениеАрбитражного суда Северо-Западного округа от 14.03.2016 № Ф07-741/2016 по делу №А56-44332/2015). |
| Внесение изменений органом государственного жилищного надзора в реестр лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирном доме | Орган государственного жилищного надзора не вносит изменения в реестр лицензий субъекта РФ в установленные сроки | Окажите содействие выбранной управляющей организации при формировании пакета документов, которые необходимых для обоснования искового заявления о незаконных действиях органа государственного жилищного надзора  | Перечень документов, подтверждающий законность принятого на общем собрании собственников решении, содержится в письме Минстроя РФ от 24.02.2015 № 4745-АЧ/04 |
|  |  | В случае определения суда примите участие в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора |  |

1. Правомерность принятия решения о расторжении договора управления по соглашению сторон на общем собрании подтверждена позицией судов, например, постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 18.07.2017 № Ф03-2425/17 по делу № А73-16135/2016 [↑](#footnote-ref-1)
2. Данное несоответствие возникло в связи с изменениями, которые были внесены в ч. 10 ст. 162 ЖК РФ Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ [↑](#footnote-ref-2)
3. В крупных городах принимались нормативные акты, регламентирующие передачу технической документации на многоквартирный дом при смене управляющей организации или способа управления. Например:

распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 29.09.2006 № 05-14-316/6 «Об утверждении порядка передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм»;

постановление городского Головы городского округа «Город Калуга» от 03.06.2008 № 100-п «Об утверждении общих рекомендаций по передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов при выборе, изменении способа управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме либо заключении договора управления многоквартирным домом по итогам проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом»;

постановление Администрации города Рязани от 27.03.2007 № 878 «Об утверждении Положения о порядке передачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, при смене управляющих (обслуживающих) организаций различных организационно-правовых форм»;

постановление Руководителя Исполкома муниципального образования г. Казани от 04.08.2009 № 6440 «О порядке передачи технической документации при реализации собственниками помещений многоквартирного дома одного из способов управления»;

постановление администрации г. Курска от 15.08.2006 № 2503 "Об утверждении Рекомендаций по передаче технической документации на многоквартирный дом при выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления (изменении способа управления)". [↑](#footnote-ref-3)
4. Решением Верховного Суда РФ от 10 августа 2009 г. № ГКПИ 09-830 абзац первый пункта 39 Правил проведения открытого конкурса признан не действующим со дня вступления в законную силу названного решения в части, позволяющей не проводить конкурс по отбору управляющей организации в случае, если до дня его проведения собственники помещений в многоквартирном доме выбрали способ управления этим домом, но не реализовали принятое решение о выборе способа управления многоквартирным домом. [↑](#footnote-ref-4)
5. Ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства предусмотрена ч. 2 ст. 13.19.2 КоАП РФ. [↑](#footnote-ref-5)
6. Приложение 3 к протоколу Всероссийского селекторного совещания в режиме видеоконференции под председательством заместителя Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации — Главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации А.В. Чибиса по вопросам работы органов государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации от 05 мая 2016 г. № 365-ПРМ-АЧ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Приказ Минстроя России от 02.03. 2018 № 134/пр [↑](#footnote-ref-7)