|  |
| --- |
| **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 (далее - МКД) вправе на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД в общем случае не ранее чем через год с даты заключения такого договора. Исключением являются случаи невыполнения управляющей организацией условий договора управления МКД или изменение способа управления МКД. В указанных случаях собственники помещений в МКД и ранее указанного срока вправе на основании решения общего собрания собственников в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД и принять решение о выборе иной управляющей организации или решение об изменении способа управления МКД (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ).

Собственники помещений в МКД также вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления МКД, 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 МКД принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом. При этом указанное положение законодательства не препятствует принятию собственниками помещений при отсутствии возражений со стороны управляющей организации решения о расторжении договора управления МКД в иные сроки (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ; Постановление Арбитражного суда Московского округа от 17.11.2021 N Ф05-28191/2021 по делу N А41-5009/2021).

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).