

# Порядок согласования изменений в договоре управления

---

ЧАСТЬ 3

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Инициатором изменений выступает общее собрание собственников МКД.

На случай, если УК не согласится с предложенными изменениями, целесообразно наделить председателя совета дома полномочиями на обращение в суд по вопросам, связанным с управлением МКД (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ).

Также целесообразно наделить председателя совета МКД полномочиями по подписанию договора управления со стороны собственников (п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ).

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Инициатором выступает УК, в соответствии с ее уставом.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Один или несколько собственников, иницилирующих изменения в договоре управления, иницилируют собрание.

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

УК либо направляет одному из собственников, или всем собственникам свою редакцию дополнительного соглашения или нового договора управления, и они затем могут иницилировать собрание с соответствующей повесткой.

Либо же, УК сама имеет право выступить иницилитором собрания.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Повестка собрания:

1. О утверждении порядка проведения собрания, об утверждении председателя и секретаря собрания, об утверждении счетной комиссии (не обязательно) и прочие процедурные вопросы.
2. О внесении изменений в договор управления МКД (в перечень работ и услуг, в порядок определения цены договора и т. д.), путем заключения дополнительного соглашения к договору управления или.
3. О наделении председателя совета МКД полномочиями обратиться в суд, в случае если УК выразит несогласие по поводу предложенных изменений в договор управления в соответствии с п.1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ и п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ.
4. О наделении председателя совета МКД полномочиями по подписанию договора управления многоквартирным домом, дополнительных соглашений к договору управления многоквартирным домом в соответствии с п.1 и п. 4 ст. 185 ГК РФ и п.3 ч.5 ст.161.1 ЖК РФ.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Собственники на собрании голосуют за принятие данных поправок.

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Если собственники голосуют за принятие данных поправок, то новый договор или дополнительное соглашение к договору управления МКД вступают в силу с той даты, которая в них указана.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Принятые поправки должны быть направлены в УК, желательно заказным письмом.

Не забываем о том, что с 11 января 2018 года оригинал протокола собрания и решений собственников подлежит направлению в управляющую организацию в течение 10 дней с момента проведения собрания.

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Дополнительное соглашение к договору управления или новый договор управления должны быть опубликованы на сайте УК и в ГИС ЖКХ.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

В течение 30 дней УК должна или выразить свое согласие с данными правками, или прислать протокол разногласий, или может проигнорировать запрос.

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Если УК не инициировала собрание, но направила свои поправки всем собственникам, они также, в течение 30 дней должны либо утвердить эти поправки на собрании, либо утвердить на собрании свой протокол разногласий.

# Согласование изменений в договоре управления

---

## ПО ИНИЦИАТИВЕ СОБСТВЕННИКОВ

Если предложения УК, указанные в протоколе разногласий устраивают собственников, то они могут провести новое собрание и утвердить на нем новую редакцию дополнительного соглашения к договору управления с учетом протокола разногласия, полученного от УК.

## ПО ИНИЦИАТИВЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Если предложения собственников, указанные в протоколе разногласий устраивают УК, то стороны подписывают новый договор управления или дополнительное соглашение к договору управления.

# Согласование изменений в договоре управления

---

ПО ИНИЦИАТИВЕ  
СОБСТВЕННИКОВ

Если УК не ответила в течение 30 дней, или же ответила простым отказом, или же собственники не устраивают предложения написанные в предоставленном УК протоколе разногласия, представитель собственников (председатель совета МКД) вправе обратиться в суд (ч.2 ст.452 ГК РФ).

ПО ИНИЦИАТИВЕ  
УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Может ли УК в  
одностороннем порядке  
расторгнуть договор  
управления?

---

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ МАТЕРИАЛ

## Ч.8 ст.162 ЖК РФ

---

Изменение и/или расторжение договора управления МКД происходит в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

При этом, в ст.450 ГК РФ сказано, что данные действия возможны по соглашению обеих сторон, если иное не предусмотрено по законодательству.

## Ч. 2 ст. 310 ГК РФ

---

В случае, если исполнение обязательства связано с осуществлением предпринимательской деятельности не всеми его сторонами, право на одностороннее изменение его условий или отказ от исполнения обязательства может быть предоставлено договором лишь стороне, не осуществляющей предпринимательской деятельности, за исключением случаев, когда законом или иным правовым актом предусмотрена возможность предоставления договором такого права другой стороне.

# Вывод из этого и других НПА

---

По инициативе управляющей компании договор может быть расторгнут только в судебном порядке, но при обстоятельствах существенного нарушения его условий со стороны жильцов МКД.