**Как сменить управляющую компанию?**

В соответствии с положениями статьи 162 ЖК РФ управляющая организация (управляющая компания, далее - УК) управляет многоквартирным домом на основании договора управления, который заключается между УК и всеми собственниками помещений в этом доме (либо с ТСЖ, ЖСК, если они созданы в этом доме) на срок не менее 1 года и не более 5 лет. Если срок действия договора не истек, то, чтобы сменить УК, необходимо расторгнуть договор управления многоквартирным домом с прежней УК и заключить договор с новой УК. Расторжение договора управления осуществляется в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Статья 450 Гражданского кодекса РФ (ГК РФ) предусматривает расторжение договора в следующих случаях:

* по соглашению сторон;
* по основаниям, предусмотренным в самом договоре;
* по основаниям, предусмотренным ГК РФ;
* по основаниям, предусмотренным другими законами;
* по решению суда.

**По соглашению сторон.**

Это предполагает, что и УК, и все собственники помещений (ТСЖ, ЖСК) согласны расторгнуть договор, то есть конфликтов и споров по этому поводу не имеется. В этом случае с прежней УК подписывается соглашение о расторжении договора. Необходимо обратить особое внимание на его содержание, поскольку в нем должен быть определен порядок передачи новой УК:

* Технической документации на дом
* Иных документов, связанных с управлением домом
* Средств на текущий и капитальный ремонт, собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК
* Средств на оплату поставленных ресурсов (воды, тепла и т.д.), собранных с собственников помещений, но не израсходованных на эти цели прежней УК.
* С новой УК заключается договор управления многоквартирным домом.

**На основаниях, предусмотренных в самом договоре.**

Самим договором с УК могут предусматриваться основания и порядок расторжения договора. Например, может быть предусмотрено расторжение договора, если владельцы помещений (ТСЖ, ЖСК) за месяц до даты расторжения письменно предупредят УК о своем намерении расторгнуть договор.

**На основаниях, предусмотренных ГК РФ.**

Статьей 451 ГК РФ предусмотрено, что договор может быть расторгнут в связи с существенным изменением обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора. Изменение обстоятельств признается ГК РФ существенным, когда эти обстоятельства изменились настолько сильно, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно отличающихся условиях. Если в этом случае добровольное согласие сторон о расторжении договора отсутствует, договор может быть расторгнут в судебном порядке.

Право на односторонний отказ от договора (исполнения договора) согласно статье 450.1 ГК РФ может быть осуществлено правомочной стороной путем уведомления другой стороны об отказе от договора (исполнения договора). Договор прекращается с момента получения данного уведомления, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами, иными правовыми актами или договором.

В случае одностороннего отказа от договора (исполнения договора) полностью или частично, если такой отказ допускается, договор считается расторгнутым или измененным.

В случае отсутствия у одной из сторон договора лицензии на осуществление деятельности или членства в саморегулируемой организации, необходимых для исполнения обязательства по договору, другая сторона вправе отказаться от договора (исполнения договора) и потребовать возмещения убытков.

**На основаниях, предусмотренных другими законами.**

Статья161 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ) предоставляет общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме право в любое время изменить способ управления многоквартирным домом. По смыслу нормы закона, такое решение должно повлечь расторжение договора с УК, в соответствии с которым эта УК управляла домом. Однако в ЖК РФ ничего не сказано о порядке и сроках прекращения действия договора с УК в случае изменения самого способа управления домом, поэтому лучше такой порядок заранее предусмотреть в договоре управления домом.

**Расторжение договора по решению суда.**

Это возможно при существенном нарушении договора УК. В соответствии с п. 2 статьи 450 ГК РФ, «существенным признается нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишается того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора». Очевидно, к таким существенным нарушениям относятся, например, длительное несоблюдение в жилых помещениях установленной стандартами температуры в отопительный сезон (+18º, а в угловых помещениях +20º), либо систематические перебои в водоснабжении, неисправные лифты и т.п. Безусловно, что все подобного рода нарушения должны быть подтверждены документально.