

# ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

проблемы заключения,  
исполнения и расторжения





# Сценарии развития рынка управления многоквартирными домами

1. Переход в добровольное саморегулирование (прогрессивный);
2. Ужесточение лицензионных требований (консервативный):
  - введение требований к профессиональной подготовке сотрудников УК и к минимальной штатной численности;
  - введение требований к материально-техническому обеспечению.
3. введение региональных операторов по управлению многоквартирными домами (радикальный);
4. наличие добровольного саморегулирования при обязательном лицензировании: СРО осуществляет "защитную" функцию управляющих организаций (интегративный).

**Ужесточению  
лицензионных требований  
должно предшествовать  
устранение дисбаланса  
прав и обязанностей сторон  
договора управления**



# ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ДОГОВОРА С БОЛЕЕ 50%  
СОБСТВЕННИКОВ

существенные финансовые и  
трудовые затраты для УК



ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА  
УПОЛНОМОЧЕННЫМ НА  
ОБЩЕМ СОБРАНИИ  
СОБСТВЕННИКОМ (п.4  
ст.185 ГК РФ)

отказ во внесении изменений в реестр  
лицензий со стороны ГЖИ (?)





# ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ПРИВЛЕЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ И ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА **НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА, НАХОДЯЩЕГОСЯ В КВАРТИРЕ**

ПРИВЛЕЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ К АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА **ОТСУТСТВИЕ АКТУАЛИЗИРОВАННОГО РЕЕСТРА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

ПРИВЛЕЧЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ И АДМИНИСТРАТИВНОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЗА ВЫПОЛНЕНИЕ РАБОТ (ОКАЗАНИЕ УСЛУГ) **В ОБЪЕМЕ, УКАЗАННОМ В ДОГОВОРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ (НАПР. ПЕРИОДИЧНОСТЬ УБОРКИ) /**

ОТСУТСТВИЕ В ЗАКОНЕ ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ПРЕДОСТАВИТЬ ДОСТУП

З ОТСУТСТВИЕ У УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПРАВА НА ПОЛУЧЕНИЕ СВЕДЕНИЙ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ В ЕГРН ОТСУТСТВИЕ У СОБСТВЕННИКА ОБЯЗАННОСТИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ ПЕРСОНАЛЬНЫХ ДАННЫХ<sub>х</sub>

У СТОРОН ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НЕТ ПРАВА НА ИЗМЕНЕНИЕ ОБЪЕМА РАБОТ В СООТВЕТСТВИИ С УСЛОВИЯМИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ, В ЧАСТНОСТИ - ЕГО ЦЕНОЙ

# РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ

ОБЯЗАННОСТЬ ПЕРЕДАТЬ **ТЕХНИЧЕСКУЮ ДОКУМЕНТАЦИЮ** НА МНОГОКВАРТИРНЫЙ ДОМ

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕХНИЧЕСКОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ является **ЧРЕЗМЕРНЫМ** (риск судебной неустойки)

ОБЯЗАННОСТЬ ПЕРЕДАТЬ **НЕИЗРАСХОДОВАННЫЕ** ДЕНЕЖНЫЕ **СРЕДСТВА** ВНОВЬ ИЗБРАННОЙ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

ВСЕГДА ИМЕЕТСЯ **РИСК ПРОВЕДЕНИЯ РЕВИЗИИ** ВСЕЙ ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

# ПРЕДЛАГАЯ УЖЕСТОЧЕНИЕ ТРЕБОВАНИЙ РЕГУЛЯТОР ДОЛЖЕН

обеспечить механизмы  
реализации прав и  
обязанностей УК, как  
стороны договора  
управления

