



СМЕНА УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ НА ОБЪЕКТЕ

✓ Редакция провела блицопрос и попросила экспертов ответить на вопрос: как происходит смена собственником УК на объекте? Эксперты пояснили, на каких юридических основаниях это можно осуществить, если расторжение происходит по желанию одной из сторон; есть ли возможные «лазейки» в договорах и способы обезопасить себя при заключении договора.



Наталья Якименко,
директор
по управлению
недвижимостью
и эксплуатации
Jones Lang LaSalle
по России и СНГ

– Расторжение договора на управление – это очень болезненный процесс для обеих сторон. На управляющую компанию завязана вся жизнедеятельность объекта, и в случае ее смены очень важно, чтобы бизнес-процессы продолжались, не прерываясь ни на мгновение. И собственник, и УК заинтересованы в очень мягком, планомерном переходе объекта от одной управляющей компании к другой. Комфортный период передачи актива мы оцениваем на уровне трех-шести месяцев, в идеальном варианте собственник должен закладывать в своем бюджете сумму, покрывающую минимум один месяц двойной оплаты – и старой, и новой УК. При этом, понимая важность этапа по передаче дел, всегда инвестируем в него – еще до момента официальной работы на объекте мы принимаем его за свой счет. Мы отлично понимаем, что в «час X» вся ответственность за объект будет на нас, потому просто необходимо «познакомиться» с ним заранее и узнать положение дел.



Наталья Скалднис,
директор
департамента
управления
объектами NAI Besag
в Санкт-Петербурге

– Смена собственником управляющей компании на объекте может происходить по-разному в зависимости от причин. К ним могут относиться ощущение собственника, что его УК обходится ему дороже; предположение о том, что УК скрывает какую-либо информацию от собственника; недобросовестное выполнение работ УК. Как правило, сначала собственник убеждается в том, что УК ему не подходит, потом устраивает тендер, по результатам которого его УК либо уступает по цене, либо происходит ее смена на объекте. Чтобы обезопасить себя, сторонам следует прописывать в договоре основные моменты, которые будут предусматривать возможность расторжения договора и наличие санкций за досрочное расторжение. В некоторых случаях собственник по условиям договора должен выплачивать определенную сумму управляющей компании за преждевременное расторжение. И это абсолютно обоснованно, потому что УК страхует риски и имеет возможность в случае непредвиденной ситуации выполнить свои обязательства перед сотрудниками.



Дмитрий Некрестьянов,
руководитель
практики
по недвижимости
и инвестициям
компаний «Качкин
и Партнеры»

– При работе по договору услуг заказчик вправе отказаться в любой момент, и оплате будут подлежать только фактические расходы, понесенные управляющей компанией. Интересы УК лучше защищены при работе по агентскому договору: при одностороннем расторжении УК может потребовать оплаты вознаграждения по всем проведенным до этого момента сделкам, если иное не установлено договором. Если договором установлен срок действия, то односторонний отказ от него допускается только на условиях, предусмотренных договором. Однако риск переквалификации агентского договора в договор оказания услуг достаточно велик. Расторгнуть договор доверительного управления, требующий регистрации в Росреестре, очень сложно. Смена управляющей компании, как правило, становится результатом смены собственников объекта либо недостаточной эффективной работы самой УК. Поскольку этот процесс непосредственно сказывается на эксплуатации объекта, крайне важно урегулировать все вопросы мирным путем.



Александр Ломов,
партнер,
коммерческий
директор S. A. Ricci -
Санкт-Петербург

– В большинстве случаев смена собственником управляющей компании на объекте происходит по нескольким причинам: выявление в работе УК коррупционной составляющей; некачественная работа УК, которая в итоге отражается на отношениях собственника с арендаторами; неисполнение возложенных на УК функций (убытки, недостижение установленных показателей финансово-экономической деятельности) и т. д. Все эти пункты должны быть прописаны как условия для расторжения договора в договоре возмездного оказания услуг, заключаемом между УК и собственником объекта. В договоре также должны быть прописаны сроки направления уведомления УК о досрочном расторжении договора. После уведомления УК собственником проводится технический аудит объекта и приемка технической документации. В случае выявления нарушений условий договора к УК применяются различные санкции: штрафы, судебные иски по возмещению недополученной прибыли, возмещение ущерба за некачественную эксплуатацию объекта.



Наталья Круглова,
директор бизнес-
направления
«Недвижимость»
Pro Consulting Global
Limited

– Идеальный вариант, когда опции по расторжению заложены в договор на момент его подписания. Удобный вариант: собственник решил выгнать – собственник выгнал. Честный вариант: для УК в договоре прописан набор показателей эффективности и зон ответственности – тогда все стороны понимают, чего ожидать друг от друга (например, количество сбоев оборудования, бюджет сверх установленного для 1 кв. м, нарушения дисциплины уборки, обслуживания оборудования и т. д., в случае управления арендными отношениями – операционная прибыль, ротация арендаторов, их качество и проч.). Распространенный вариант: в договор вводятся один-два параметра расторжения типа: затраты на 1 кв. м становятся выше, чем X, или просто закладываются короткие временные рамки, после истечения которых договор подлежит продлению по соглашению сторон. Лучший способ обезопасить себя от неожиданностей – подумать о них в момент подписания договора. Ведь он существует не затем, чтобы регулировать дружбу и взаимное счастье, а затем, чтобы качественно управлять поведением сторон в режиме конфликта и для недопущения судебных разбирательств.



Андрей Кугий,
коммерческий
директор Tekta Group

– В соответствии со статьей 161 Жилищного кодекса РФ в течение пяти дней с момента ввода жилого комплекса в эксплуатацию застройщик обязан заключить договор на эксплуатацию построенного дома с управляющей компанией, которая будет заниматься его обслуживанием до момента общего собрания собственников и выбора способа управления. Владельцы квартир на общем собрании могут выбрать удобную для них форму организации домоуправления: оставить или сменить управляющую компанию, организовать ТСЖ. Для принятия решения требуется большинство голосов собственников. Собственники могут расторгнуть договор управления в одностороннем порядке. Причиной может стать истечение срока действия договора управления, невыполнение услуг или работ, предусмотренных договором, либо оказание услуг не в полном объеме или ненадлежащего качества. Если жильцы захотят сменить управляющую компанию, то им необходимо будет оповестить старую УК не менее чем за 30 дней до истечения срока действия договора.



Никх Дзакумис,
советник практики
по вопросам
недвижимости
Clifford Chance CIS Ltd

– Договор между собственником объекта и управляющей компанией по российскому законодательству может быть заключен в форме договора об оказании услуг. Стороны могут согласовать определенные условия и процедуры расторжения договора, например право собственника расторгнуть договор при условии заблаговременного направления уведомления о расторжении (не позднее срока, предусмотренного договором) и (или) выплаты компенсации за расторжение. Однако возможность принудительного исполнения таких условий по российскому праву вызывает сомнения. В свете существующей судебной практики есть риск, что условия договора, ограничивающие право собственника на расторжение (например, о выплате специальной компенсации, неустойки), могут быть признаны судом ничтожными на том основании, что данное условие ограничивает право собственника на расторжение, установленное Гражданским кодексом РФ.



Дмитрий Ильин,
руководитель
практики
недвижимости
и строительства
Goltsblat BLP

– Собственник может расторгнуть договор с УК в любое время по своему усмотрению, причем для этого не потребуется ни указание причин такого расторжения, ни обращение в суд. Вместе с тем на практике возникает много вопросов по поводу того, может ли досрочное расторжение быть обусловлено уплатой штрафа, в какой форме и за какой промежуток времени нужно уведомить управляющую компанию о расторжении договора и т. д. Можно порекомендовать собственникам прямо прописывать в договоре свое право в одностороннем внесудебном порядке отказаться от договора с УК в любое время и без указания причин, отдельно отметив, что при таком расторжении заказчик не несет каких-либо обязательств. В том числе по уплате штрафов, компенсации упущенной выгоды перед УК, за исключением установленной законом обязанности оплатить фактически понесенные УК расходы, связанные с исполнением договора. Также желательно прописать основные процедурные моменты: письменную форму отказа, точный момент времени после направления уведомления об отказе, когда договор будет считаться расторгнутым, адрес для направления уведомлений.



Дмитрий Филин,
директор отдела
управления
недвижимостью
СВВЕ

– К сожалению, в соответствии с законодательством собственник может расторгнуть договор в любой момент, несмотря на прописанные в договоре сроки уведомления. В данном случае собственник обязан возместить фактические расходы, связанные с исполнением договора. Для защиты своих интересов УК может прописать компенсацию за досрочное расторжение договора со стороны собственника. Такая мера дисциплинирует собственника, но не защищает УК в случае судебного разбирательства.

В развитых странах в целях предотвращения коррупции принято периодически менять поставщиков услуг. Поэтому на принадлежащих иностранным компаниям объектах смена УК происходит раз в три-пять лет



Варвара Костылева,
руководитель
отдела по связям
с общественностью
Colliers International FM

– На данный момент вариантов смены УК существует несколько. Наиболее популярными у собственников остаются такие варианты, как проведение внеочередного тендера или запрос цен с предварительным расторжением договора с текущей УК в сроки, установленные в договоре. Расторжение без каких-либо причин со ссылкой на соответствующий пункт в договоре, расторжение в результате неисполнения своих обязательств сторонами по договору. В развитых странах в целях предотвращения коррупции принято периодически менять поставщиков услуг. Поэтому на принадлежащих иностранным компаниям объектах смена УК происходит раз в три-пять лет. В России этот опыт пока не прижился, и если отечественные владельцы идут на замену УК, то по иным причинам. Частая смена управляющей компании может негативно сказаться на уровне эксплуатации объекта. Очень многое зависит от качества предоставляемых УК услуг и отношений между управляющей компанией и собственником, а также между управляющей компанией и арендаторами.

На практике круг обязанностей УК зачастую выходит за рамки простого оказания услуг, а заключенный договор включает элементы других договоров и правовых конструкций. В результате собственник не всегда может отказаться в любое время от заключенного договора, а для досрочного расторжения могут потребоваться весомые основания



Елена Климкина,
юрист
международной
юридической фирмы
White & Case

– На практике круг обязанностей управляющего зачастую выходит за рамки простого оказания услуг, а заключенный договор включает элементы других договоров и правовых конструкций (например, агентирование, подряд, хранение и т.д.). В результате собственник не всегда может отказаться в любое время от заключенного договора, а для досрочного расторжения могут потребоваться весомые основания (существенное нарушение договора управляющим). Все это может затруднить смену управляющего на объекте. Мы рекомендуем перед подписанием договора тщательно проанализировать круг обязанностей управляющего с точки зрения закона и возможность применения к договору положений об отдельных видах договоров, уделить внимание вопросам ответственности управляющего и рисков ее ограничения. Также следует предусмотреть возможность собственника расторгнуть договор с управляющим в ситуациях, отвечающих интересам собственника и арендаторов.



Николай Андрианов,
старший юрист
практики
«Недвижимость.
Земля.
Строительство»
Vegas Lex

– Основания и порядок прекращения договора, заключенного между собственником объекта и управляющей компанией, зависят от его структуры. Как правило, такого рода договоры структурируются по модели договора возмездного оказания услуг, по которому собственник выступает заказчиком, а УК – исполнителем. Российское законодательство (статья 782 ГК РФ) предоставляет заказчику право отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг при условии оплаты исполнителю фактически понесенных им расходов. Формально данная норма не предусматривает возможности сторон своим соглашением как-то ограничить право заказчика отказаться от договора. Однако в некоторых случаях суды признают не противоречащими законодательству условия, ограничивающие отказ от договора необходимостью заблаговременного уведомления исполнителя о таком отказе или выплатой штрафа за отказ от договора.

ВАШ ОБЪЕКТ В ЦЕНТРЕ ВНИМАНИЯ



ВИДЕОПРЕЗЕНТАЦИЯ ОБЪЕКТА
СЪЕМКА, КРЕАТИВ, МОНТАЖ
РАСПРОСТРАНЕНИЕ В ИНТЕРНЕТ