**Каковы последствия банкротства управляющей организации для собственников помещений в МКД?**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | В случае признания управляющей организации МКД банкротом собственникам помещений в таком доме необходимо принять решение о выборе способа управления МКД. Если решение не принято или не реализовано, проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации. До этого прежняя управляющая организация исполняет обязанности по управлению МКД. |  |

**Последствия признания управляющей организации банкротом**

Деятельность по управлению многоквартирными домами (МКД) осуществляется управляющими организациями на основании соответствующей лицензии. Если вступило в силу решение суда о признании управляющей организации банкротом, сведения об МКД, управление которыми осуществлялось такой управляющей организацией, по решению органа государственного жилищного надзора исключаются из реестра лицензий субъекта РФ (ч. 1 ст. 162, ч. 1, 5 ст. 192, ч. 5.4 ст. 198 ЖК РФ).

С даты исключения сведений об МКД из реестра лицензий субъекта РФ управляющая организация не вправе осуществлять деятельность по управлению таким домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги и выставлять платежные документы потребителям, за исключением ряда случаев (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).

Так, управляющая организация обязана надлежащим образом исполнять обязанности по управлению МКД, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в таком доме до дня (ч. 1, 2 ст. 164, ч. 3 ст. 200 ЖК РФ; Определение Верховного Суда РФ от 03.06.2020 N 303-ЭС20-7774 по делу N А24-4011/2019):

1. возникновения обязательств по управлению МКД у новой управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений или отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного органом местного самоуправления;
2. возникновения обязательств по договору управления МКД, заключенному управляющей организацией с ТСЖ, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. возникновения обязательств по договорам, заключаемым собственниками помещений при непосредственном управлении МКД (например, договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, отопления и др.);
4. государственной регистрации ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В течение трех рабочих дней со дня принятия решения об исключении сведений об МКД из реестра лицензий орган государственного жилищного надзора направляет информацию об этом в орган местного самоуправления (ч. 1 ст. 192, ст. 197 ЖК РФ; п. 1, пп. "б" п. 4 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 N 289).

Орган местного самоуправления (ч. 4 ст. 200 ЖК РФ; п. 5 Правил N 289):

* в течение трех рабочих дней со дня получения указанной информации извещает об этом собственников помещений МКД. Для этого он размещает соответствующую информацию на досках объявлений в подъездах или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, а также на своем официальном сайте в сети Интернет;
* в течение 15 дней со дня получения указанного уведомления созывает общее собрание собственников помещений в МКД для решения вопроса о способе управления МКД.

Если решение общего собрания о выборе способа управления не принято или не реализовано либо общее собрание не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения такого собрания либо по истечении срока для его проведения обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору новой управляющей организации и провести указанный конкурс в течение месяца со дня его объявления. Если открытый конкурс по отбору управляющей организации признан несостоявшимся, допускается заключение договора управления МКД без проведения открытого конкурса (ч. 4 ст. 161, ч. 5, 6 ст. 200 ЖК РФ).

Прежняя управляющая организация в течение трех рабочих дней обязана передать лицу, принявшему на себя обязательства по управлению МКД, техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в МКД, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им (ч. 1 ст. 200 ЖК РФ).

**Последствия введения в отношении управляющей организации процедур банкротства (до признания ее банкротом)**

Введение в отношении управляющей организации процедур в деле о банкротстве, применяемых до признания должника банкротом (в частности, наблюдение, финансовое оздоровление, внешнее управление), не является основанием для расторжения договора управления МКД, если такая организация исполняет надлежащим образом условия указанного договора (п. п. 1, 2 ст. 450 ГК РФ; ч. 8 ст. 162 ЖК РФ; п. 1 ст. 27 Закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ).

В то же время собственникам помещений в МКД предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, а также принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ; Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 N 7677/11 по делу N А65-11798/2010-СГ3-14).

Также следует учесть, что, в частности, внешний управляющий наделен правом отказаться от исполнения договора управления МКД в течение трех месяцев с даты введения внешнего управления, если такой договор препятствует восстановлению платежеспособности управляющей организации или если исполнение управляющей организацией договора управления повлечет за собой убытки для должника по сравнению с аналогичными сделками, заключаемыми при сравнимых обстоятельствах (п. п. 1, 2 ст. 102 Закона N 127-ФЗ).

 *Ситуация: Каковы последствия банкротства управляющей организации для собственников помещений в МКД? ("Электронный журнал "Азбука права", 2021) {КонсультантПлюс}*