**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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE5059C43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [ч. 1](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE40E9843374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [5 ст. 192](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE9089D43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [ч. 5.4 ст. 198](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEA0F9D43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEA0F9C43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE9099F43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [2 ст. 164](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEB0C9843374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [ч. 3 ст. 200](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A4E6317BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) ЖК РФ; [Определение](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889344E8DC9F256C01787C3F1883BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B486218BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE40E9843374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [ст. 197](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE9059D43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) ЖК РФ; [п. 1](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C067C7A3D1D80BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B48621FBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M), [пп. "б" п. 4](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C067C7A3D1D80BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B486216BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 28.03.2015 N 289).

Орган местного самоуправления ([ч. 4 ст. 200](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A4E6316BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) ЖК РФ; [п. 5](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C067C7A3D1D80BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B48611CBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEA059B43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M), [ч. 5](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A4E621FBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M), [6 ст. 200](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE80C9A43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEA0F9243374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C0473753A1D80BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D99496118BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M), [2 ст. 450](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C0473753A1D80BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D99496117BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) ГК РФ; [ч. 8 ст. 162](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B416A1ABD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) ЖК РФ; [п. 1 ст. 27](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C0473743A1D85BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DE80A9A43374EF211D053C4492AA3D4A63135wAR9M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C047C7E3B1982BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A49661BBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) ЖК РФ; [Постановление](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889344E8DC9F256C057E7C3B168CBA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B486719BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) 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](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C0473743A1D85BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A486516BD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M), [2 ст. 102](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889349FBC99F256C0473743A1D85BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9A48641FBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M) Закона N 127-ФЗ).

[*Ситуация: Каковы последствия банкротства управляющей организации для собственников помещений в МКД? ("Электронный журнал "Азбука права", 2021) {КонсультантПлюс}*](consultantplus://offline/ref=79943D45B3B96CDA889355F1DCEB703F0A7F7A381B87BA84B230628A9FB5D6E12E3A9DEC0D9B48631EBD108C15995A28ACD4A43629AA428Fw6R3M)