

## Каков порядок (процедура) банкротства управляющей организации МКД?

Управляющая организация многоквартирного дома подлежит признанию несостоятельной в общем порядке согласно Федеральному [закону](#) N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", специальное регулирование отсутствует.

Федеральный [закон](#) от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон N 127-ФЗ) не предусматривает специальных норм, регулирующих особенности признания банкротом управляющей организации многоквартирного дома (далее - управляющая организация МКД) как отдельной категории должников. Соответственно, процедуры банкротства для управляющей организации МКД являются общими как для юридического лица.

### Инициирование банкротства

Правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы, а также работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда ([п. 1 ст. 7](#) Закона N 127-ФЗ).

Таким образом, жители многоквартирного дома не имеют правового основания обращаться в суд с заявлением о банкротстве управляющей организации МКД, если не являются ее кредиторами по денежному обязательству. Кредитором может являться, к примеру, ресурсоснабжающая организация.

Право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, работника, бывшего работника должника, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или судебного акта о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда о взыскании с должника денежных средств ([п. 2 ст. 7](#) Закона N 127-ФЗ).

Основание для обращения в суд с заявлением возникает, если управляющая организация не исполняет свои обязательства в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, при этом задолженность должна в совокупности составлять не менее чем 300 тыс. руб. ([п. 2 ст. 33](#) Закона N 127-ФЗ).

Далее рассмотрим некоторые особенности осуществления деятельности управляющей организацией МКД во время проведения процедур банкротства.

### Наблюдение

Процедура наблюдения вводится по результатам рассмотрения обоснованности заявления о признании должника банкротом. Максимальный срок данной процедуры - 7 месяцев. Введение наблюдения не является основанием для отстранения руководителя должника и иных органов управления должника, которые продолжают осуществлять свои полномочия с ограничениями,

установленными [ст. 64](#) Закона N 127-ФЗ. Организация осуществляет свою текущую деятельность, в том числе по управлению МКД, в обычном порядке ([п. 6 ст. 42](#), [ст. 51](#), [п. 3 ст. 62](#) Закона N 127-ФЗ).

В рамках процедуры наблюдения составляется реестр требований кредиторов; процедура наблюдения завершается проведением первого собрания кредиторов. На данном собрании решается вопрос о дальнейшей судьбе должника. Арбитражный суд на основании решения первого собрания кредиторов выносит определение о введении финансового оздоровления или внешнего управления, либо принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства, либо утверждает мировое соглашение и прекращает производство по делу о банкротстве ([п. 1 ст. 75](#) Закона N 127-ФЗ).

Введение реабилитационных процедур (финансового оздоровления или внешнего управления) возможно только при соблюдении условий, установленных [ст. ст. 75 - 78](#) Закона N 127-ФЗ, при наличии достаточных оснований полагать, что платежеспособность должника может быть восстановлена. При наличии признаков банкротства и при отсутствии оснований для введения финансового оздоровления и внешнего управления суд принимает решение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства.

## Конкурсное производство

В рамках конкурсного производства происходят формирование конкурсной массы путем продажи имущества должника и погашение задолженности перед кредиторами согласно очередности. Конкурсный управляющий обязан использовать только один счет должника в банке или иной кредитной организации (основной счет должника), а при его отсутствии или невозможности осуществления операций по имеющимся счетам обязан открыть в ходе конкурсного производства такой счет. На основной счет должника зачисляются денежные средства должника, поступающие в ходе конкурсного производства, и с него же осуществляются выплаты кредиторам ([п. 1, 2 ст. 133](#) Закона N 127-ФЗ).

Важно отметить, что данные положения не распространяются на специальные счета в целях формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в частности, при наличии непогашенной задолженности по займу и (или) кредиту, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, до полного исполнения перед кредитором обязательств по займу и (или) кредиту, полученным на проведение капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме ([п. 5 ст. 133](#) Закона N 127-ФЗ).

В случае принятия решения о ликвидации и (или) реорганизации владельца специального счета, признания владельца специального счета банкротом, а также в случае, если управляющей организацией, товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом, являющимися владельцами специального счета, прекращено управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников помещений в этом доме либо такое прекращение деятельности по управлению многоквартирным домом предусмотрено законодательством или решением суда, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны на общем собрании принять решение о выборе владельца специального счета или об изменении способа формирования фонда капитального ремонта. Указанное решение должно быть принято и реализовано не позднее чем в течение двух месяцев с даты прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом, прекращения управления многоквартирным домом лицами, являющимися владельцами специального счета ([ч. 8 ст. 175](#) ЖК РФ).

Определение арбитражного суда о завершении конкурсного производства является основанием для внесения в ЕГРЮЛ записи о ликвидации должника ([п. 3 ст. 149](#) Закона N 127-ФЗ).

После вступления в силу решения о признании управляющей организации МКД банкротом по решению органа государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта Российской Федерации исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению (ч. 5.4 ст. 198 ЖК РФ).

Таким образом, в рамках процедуры конкурсного производства управляющая организация не осуществляет более свою деятельность по управлению домами. С даты исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта Российской Федерации лицензиат не вправе осуществлять деятельность по управлению таким многоквартирным домом, в том числе начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставлять платежные документы потребителям (ч. 6 ст. 198 ЖК РФ).

Однако нормы ЖК РФ предусматривают исключение, когда, несмотря на исключение МКД, управляющая организация продолжает управлять домом до выбора собственниками иного способа управления.

Лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае прекращения или аннулирования лицензии в соответствии со ст. 199 ЖК РФ обязан надлежащим образом исполнять обязанности по управлению многоквартирным домом, оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства РФ до дня (ч. 3 ст. 200 ЖК РФ):

- 1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;
- 2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) возникновения обязательств по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, заключаемым с ними собственниками помещений в рамках непосредственного управления МКД (ч. 1, 2 ст. 164 ЖК РФ);
- 4) государственной регистрации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

В течение 15 дней со дня получения уведомления от органа государственного жилищного надзора об исключении сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, о прекращении действия лицензии, о ее аннулировании орган местного самоуправления созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме для решения вопроса о выборе способа управления таким домом. В случае если решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления таким домом не принято или не реализовано либо общее собрание не проведено или не имело кворума, орган местного самоуправления в течение трех дней со дня проведения данного общего собрания обязан объявить о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации и провести этот конкурс в течение одного месяца со дня объявления. В случае если в соответствии с законодательством РФ открытый конкурс по отбору управляющей организации признан несостоявшимся, допускается заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса (ч. 4 - 6 ст. 200 ЖК РФ).

Следует отметить, что жители многоквартирного дома не являются ответственными лицами по

долгам управляющей организации, соответственно, на их имущество обращение взыскания невозможно. Банкротство управляющей организации влечет необходимость выбора новой управляющей организации либо создание товарищества собственников жилья или товарищества собственников недвижимости в рамках многоквартирного дома ([ст. 161](#) ЖК РФ).

Ю.Д. Жукова  
Национальный исследовательский  
университет "Высшая школа экономики"

---