*ПрЕСС-РЕЛИЗ*

# https://avatars.mds.yandex.net/i?id=0cb8fc5f5ad43400168060861c41140e3b4ba83f-8177770-images-thumbs&ref=rim&n=33&w=185&h=200

# Об прекращении управления многоквартирным домом

# управляющей организацией

Напоминаем, что согласно требованиям ЖК РФ:

• управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на дом и иные связанные с управлением таким домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ либо кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом одному из собственников;

(ч. 10 ст. 162 ЖК РФ)

• лицензиат в случае исключения сведений о многоквартирном доме из реестра лицензий субъекта РФ, а также в случае, если срок действия лицензии не продлен, действие лицензии прекращено или она аннулирована, 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:

1) возникновения обязательств по управлению таким домом у управляющей организации, выбранной общим собранием собственников или отобранной по результатам проведенного органом местного самоуправления открытого конкурса;

2) возникновения обязательств по договору управления многоквартирным домом, заключенному управляющей организацией с ТСЖ, кооперативом;

3) возникновения обязательств по договорам:

оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности;

поставки коммунальных ресурсов, заключенных каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени;

4) государственной регистрации ТСЖ, кооператива.

(ч. 3 ст. 200 ЖК РФ)

Конституционный Суд РФ рассмотрел дело о проверке конституционности ч. 10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ. По результатам рассмотрения приведенных норм Конституционный Суд РФ пришел к следующим выводам.

• До возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у других лиц (в том числе при изменении способа управления таким домом) управляющая компания не вправе уклониться от указанной деятельности в интересах обеспечения непрерывности деятельности по управлению многоквартирным домом и его обслуживанию.

• Взаимосвязанные ч.10 ст. 162 и ч. 3 ст. 200 ЖК РФ признаны не противоречащими Конституции РФ в той мере, в какой по своему конституционно-правовому смыслу они предполагают, что на управляющую организацию, не передавшую техническую документацию и другие связанные с управлением многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, новому субъекту управления, возлагается обязанность продолжить управление многоквартирным домом после прекращения договора управления таким домом в связи с окончанием срока его действия и внесения об этом сведений в реестр лицензий субъекта РФ до возникновения обязательств по управлению многоквартирным домом у другой управляющей организации либо до наступления иных обстоятельств, определенных ч. 3 ст. 200 ЖК РФ.

• Обязанность управляющей организации по продолжению управления многоквартирным домом и оплате коммунальных ресурсов, поставленных в такой дом в целях содержания общего имущества, в системе действующего правового регулирования не предполагает не ограниченного во времени существования, поскольку ЖК РФ достаточно подробно оговаривает порядок и сроки принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе способа управления им.

• В случае если решение о выборе способа управления домом не принято или не реализовано, ЖК РФ предусматривает обязанность органа местного самоуправления провести открытый конкурс по отбору управляющей организации. Если же конкурс признан несостоявшимся - определить управляющую организацию своим решением.

• Хотя орган местного самоуправления и не является стороной договора управления многоквартирным домом, в случае неисполнения обязанности совершить действия, направленные на определение новой управляющей организации, предыдущая управляющая организация не лишена возможности оспорить незаконное бездействие органа местного самоуправления в судебном порядке.

Указанные выводы отражены в [**постановлении Конституционного Суда РФ от 18.04.2024 № 19-П**](http://gkh24.ru/upload/file/18042024_19_p.pdf) «По делу о проверке конституционности части 10 статьи 162 и части 3 статьи 200 Жилищного кодекса Российской Федерации в связи с жалобой общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мир».