*ПрЕСС-РЕЛИЗ*



# Не сошлись характерами: если договор управления прекращен и дом исключен из реестра лицензий, УК вправе "бросить" МКД, не дожидаясь появления новой УК

Если сведения об МКД удалены из реестра не в качестве санкции за многократные "лицензионные" нарушения УК, а потому, что истек срок договора управления домом и УК не хочет его пролонгировать, то УК вправе уйти из МКД и прекратить управление, не дожидаясь событий, упомянутых в [ч. 3 ст. 200](http://base.garant.ru/12138291/56ae36fc84d31bc2f9c0b07177fa16a9/#block_1203) ЖК РФ (выбор новой УК, в том числе на открытом конкурсе, регистрация ТСЖ, назначение "времянки" и т.п.). Управляющую компанию, которая "ушла" из МКД в описанном случае, нельзя ни заставить управлять домом дальше, ни наказать за нарушение лицензионных правил ([Определения Верховного Суда РФ от 7 июня 2021 г. N 309-ЭС21-295](http://base.garant.ru/400873479/) и [N 307-ЭС21-1863](https://ivo.garant.ru/#/document/400873487/entry/0)).

Указанная правовая позиция (впервые озвученная 19 апреля 2021 года в [определении коллегии Верховного Суда РФ N 303-ЭС20-23313](http://base.garant.ru/400684242/)) применена в двух делах об оспаривании административных штрафов по [ч. 2 ст. 14.1.3](http://base.garant.ru/12125267/bf7fba0d52d38c54e75d77f9489477a4/#block_141312) КоАП РФ (оба дела рассмотрела одна тройка судей). В обоих случаях УК (одна - из Твери, другая - из Кургана), дождавшись окончания договора управления МКД с уведомлением органа жилнадзора, прекратили управление и перестали начислять жителям плату за содержание жилья, за что и были привлечены к административной ответственности (в одном из случаев и МКД поначалу находился в реестре лицензий - орган ГЖН отказался вычеркивать дом, отказ был оспорен в арбитраже и признан незаконным, но уже после привлечения УК к ответственности за неуправление "брошенным" домом).

Оспаривание штрафов было безуспешным - суды отметили, что независимо от прекращения договора управления МКД обязанность по управлению никуда не делась вплоть до появления нового лица, которое полномочно управлять домом:

- исключение сведений об МКД из реестра лицензий является основанием для прекращения лицензиатом деятельности по управлению таким МКД, однако же с учетом ограничений, установленных [ч. 3 ст. 200](http://base.garant.ru/12138291/56ae36fc84d31bc2f9c0b07177fa16a9/#block_1203) ЖК РФ;

- безлицензионное осуществление деятельности по управлению МКД (в том числе осуществление такой деятельности в отношении дома, не включенного в реестр лицензий/исключенного из реестра) предусмотрено ЖК РФ в качестве исключения из общего правила свободы гражданского договора, в силу специфики рассматриваемых гражданско-правовых отношений;

- норма [ч. 3 ст. 200](http://base.garant.ru/12138291/56ae36fc84d31bc2f9c0b07177fa16a9/#block_1203) ЖК РФ направлена на соблюдение прав граждан (потребителей), обеспечение безопасности эксплуатации МКД, закрепляет непрерывность осуществления деятельности по управлению, обслуживанию МКД домами и оказанию коммунальных услуг.

ВС РФ с таким подходом не согласился и отменил оба постановления ОГЖН о привлечении к административной ответственности:

- для случаев исключения сведений об МКД из реестра лицензий по вине самой УК (аннулирование лицензии, неоднократные неисполнения предписания ОГЖН, неоднократные грубые нарушения лицензионных требований, неоднократное воспрепятствование проверкам и т.п.) предусмотрен один порядок прекращения деятельности по управлению МКД, а для случаев удаления сведений из реестра в связи окончанием срока действия договора управления - другой порядок прекращения этой деятельности (ВС РФ применил термин "внесение изменений в реестр" в качестве противопоставления случаям исключения из реестра);

- эти два порядка - разные, они не совпадают!

- если сведения о доме исключены, чтобы наказать лицензиата, - он, действительно, обязан безлицензионно управлять "исключенным" домом, пока тот не "перейдет" в новые руки;

- но если сведения о доме отсутствуют в реестре только потому, что истек срок договора управления, то УК не обязана больше управлять этим домом далее, дожидаясь каких-либо событий;

- а раз УК после прекращения договора управления не обязана "оставаться" в МКД, то ее нельзя и наказать за нарушение лицензионных требований при управлении МКД, фактически, - за неуправление домом.

При этом ВС РФ сослался на свое свежее определение (N 303-ЭС20-23313 от 19.04.2021), в котором - при полностью аналогичных обстоятельствах - рассматривался вопрос о законности предписании ОГЖН (по просьбе ОМСУ) в адрес УК "продолжить управление МКД впредь до наступления события, предусмотренного [ч. 3 ст. 200](http://base.garant.ru/12138291/56ae36fc84d31bc2f9c0b07177fa16a9/#block_1203) ЖК РФ". И хотя данным определением спорное предписание не было признано незаконным (дело отправлено на пересмотр), в нем была изложена упомянутая правовая позиция, а также - что касается непрерывности управления домом и предоставления коммунальных услуг, - отмечено, что с 2019 года в РФ действует эффективный механизм назначения "временной" УК, на год, без конкурса, в кратчайшие сроки.

Таким образом, можно констатировать, что ранее сформированная судебная практика - о том, что УК ни при каких обстоятельствах не может бросить дом, пока он "найдет" нового управленца, - будет полностью искоренена. Первой "ласточкой" было [решение ВС РФ от 13.08.2019 N АКПИ19-474](http://base.garant.ru/72717932/) (суд признал незаконными "заградительные" положения Приказа N 938/пр, которые не позволяли вычеркнуть дом из реестра лицензий по заявлению УК в связи с прекращением договора управления, если одновременно никакой новой УК или ТСЖ в доме не появлялось), однако до отмены "крепостного" положения УК потребовалось еще почти два года, причем ВС РФ и сам способствовал формированию этой практики (например, [определением от 23.04.2020 N 303-ЭС20-5280](http://base.garant.ru/73955183/) оставлены в силе акты нижестоящих судов, которыми постулировалась необходимость продолжить управление домом у УК, которая ранее была отобрана по итогам открытого конкурса, однако срок этого договора управления истек: "обязанности управляющей организации в отношении спорного МКД в связи с исключением его из договора управления, как и из договора энергоснабжения, фактически не прекратились").