

УДК/UDC 343.535

Особенности несостоятельности (банкротства) организаций, управляющих многоквартирными домами

Багаденко Мария Олеговна

студентка юридического факультета

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: mashasofiephoto14@mail.ru

Масленникова Людмила Владимировна (научный руководитель)

кандидат юридических наук, доцент кафедры международного частного и
предпринимательского права

Кубанский государственный аграрный университет им. И. Т. Трубилина

г. Краснодар, Россия

e-mail: kubgau.maslv@mail.ru

Аннотация

Статья посвящена изучению особенностей несостоятельности (банкротства) организаций, управляющих многоквартирными домами. Рассматриваются основные причины и условия банкротства управляющих компаний. Изучаются возможные правовые и экономические последствия признания организаций, управляющих многоквартирными домами, несостоятельными (банкротами). В работе приводится анализ особенностей несостоятельности управляющих компаний в сравнении с процессом банкротства других видов организаций. Исследуются нормативно-правовые акты, в частности Федеральный закон «О несостоятельности (банкротстве)» и Жилищный кодекс Российской Федерации. Выносятся на обсуждение проблемные вопросы и предлагаются возможные изменения законодательства, регулирующего несостоятельность (банкротство) организаций, управляющих многоквартирными домами, в целях совершенствования процесса отправления правосудия арбитражными судами Российской Федерации, сокращения числа возможных практических ошибок и повышения качества оказываемых населению коммунальных услуг.

Ключевые слова: управляющая компания, несостоятельность, банкротство, особенности несостоятельности, управляющая организация, жилищное право, жилищное законодательство.

Features of insolvency (bankruptcy) of organizations managing apartment buildings

Bagadenko Mariya Olegovna
student of the Faculty of Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: mashasofiephoto14@mail.ru

Maslennikova Lyudmila Vladimirovna (research author)
Candidate of Law, assistant professor of the Department of International Private and
Business Law
Kuban State Agrarian University
Krasnodar, Russia
e-mail: kubgau.maslv@mail.ru

Abstract

The article is devoted to the study of the peculiarities of insolvency (bankruptcy) of organizations that manage apartment buildings. The main reasons and conditions for bankruptcy of management companies are considered. Potential legal and economic consequences of the recognition of organizations managing apartment buildings as insolvent (bankrupt) are being studied. The paper analyzes the features of insolvency of management companies in comparison with the process of bankruptcy of other types of organizations. The article examines the regulatory legal acts, in particular the Federal Law "On Insolvency (Bankruptcy)" and the Housing Code of the Russian Federation. Problematic issues are brought up for discussion and possible amendments to the legislation governing the insolvency (bankruptcy) of organizations that manage apartment buildings are proposed in order to improve the process of administering justice by the arbitration courts of the Russian Federation, reduce the number of possible practical errors and improve the quality of public utilities provided to the population.

Key words: management company, insolvency, bankruptcy, features of insolvency, managing organization, housing right, housing legislation.

Несостоятельность (банкротство) управляющей организации представляет собой признанную арбитражным судом неспособность управляющей компании (далее — УК) в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Исходя из положений ст. 3, ч. 2 ст. 6 Федерального закона от 26 октября 2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)» № 127-ФЗ (далее — Закона № 127-ФЗ) неспособность юридического лица удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, сумма которых в совокупности составляет не менее 300 тыс. рублей в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, является основанием для рассмотрения арбитражным судом дела о банкротстве УК [1].

Обозначим основные причины несостоятельности (банкротства) организаций, управляющих многоквартирными домами:

1. Наличие широкого круга лиц, которые имеют задолженности по оплате коммунальных услуг перед УК, в управляемых ей домовладениях. Ведь при такой ситуации именно УК возлагает на себя обязательство по оплате долга перед ресурсоснабжающими организациями (далее — РСО). Зачастую как раз РСО являются теми, кто обращается с заявлением о признании несостоятельным (банкротом) УК, тем самым приводя ее к признакам банкротства юридического лица, т. к. с момента признания УК банкротом также приходит время расчета по всем обязательствам юридического лица [2].
2. Кража финансовых ресурсов УК.
3. Управление материальными ресурсами УК, влекущее неспособность в полном объеме удовлетворить требования кредиторов

по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Оказание коммунальных услуг по расценкам, которые являются существенно более низкими по сравнению с другими участниками рынка, в целях «выдавливания» последних. В конечном итоге это также ведет к разорению УК.

Если сравнивать УК с юридическими лицами, основным видом экономической деятельности которых являются финансовые услуги, включая страховые, можно выделить следующие особенности. Исходя из ч. 7 ст. 175 ЖК РФ, когда происходит объявление собственника специального счета несостоятельным, денежные средства, имеющиеся на данном счете, не включаются в конкурсную массу [3]. Поэтому собственникам жилья не следует опасаться, что их средства, предназначенные для оплаты коммунальных услуг, будут использованы для оплаты задолженностей перед кредиторами, РСО или налоговым органом. Этого не произойдет, поскольку указанные средства защищены специальным режимом, в соответствии с которым УК не обладает правом собственности на них.

Еще одной отличительной чертой выступает следующее обстоятельство. Когда арбитражный суд в установленном законом порядке признает УК-лицензиата несостоятельным, орган государственного жилищного надзора своим актом исключает сведения об о всех многоквартирных домов, которыми управляет лицензиат. Для этого необходимо вступившее в силу определение арбитражного суда о введении конкурсного производства в отношении УК-должника.

Даже если было произведено исключение обслуживаемых домовладений из реестра, УК все равно продолжает осуществлять управление до того момента, когда либо владельцы жилых помещений выберут другую систему управления домовладением, либо будет проведен гласный конкурс с целью выбрать новую УК. В течение 15 суток после исключения обслуживаемых домовладений из реестра орган местного самоуправления организовывает собрание владельцев жилых помещений с целью выбрать новую систему управления домовладением [3].

Таким образом, вопрос о проблемах и особенностях процесса несостоятельности (банкротства) организаций, управляющих многоквартирными домами, является актуальным и требует дальнейшего изучения и научной разработки. На наш взгляд, следует внести изменения в Закон № 127-ФЗ специальной главой о банкротстве управляющей организацией, в которой следует отразить специальные условия для признания подобных организаций несостоятельными. Необходимо установить совокупную сумму задолженности в размере от 500 тыс. рублей, а просрочку по выплате такой задолженности - сроком от шести месяцев. Данная мера позволит повысить экономическую устойчивость управляющих организаций и конкуренцию на рынке коммунальных услуг, что в конечном счете положительно скажется на качестве коммунальных услуг, оказываемых потребителю.

Список литературы

1. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 № 127-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2002. № 43. Ст. 4190; Российская газета. 02.12.2019. № 275 (8033).
2. Прокофьев К. Ю. Законодательное и нормативно-правовое обеспечение деятельности по управлению многоквартирными домами // Вестник МГСУ. 2014. № 6. С. 137–146.
3. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 188-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14; Собрание законодательства РФ. 2020. № 44. Ст. 6893.

References

1. On insolvency (bankruptcy): Federal Law of the Russian Federation dated 26.10.2002 No. 127-FZ // Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2002. No 43. Art. 4190; Russian newspaper. 02.12.2019. No. 275 (8033).
2. Prokofiev K. Yu. Legislative and normative legal support for the management of apartment buildings // Bulletin of MGSU. 2014. No. 6. Pp. 137-146.
3. Housing Code of the Russian Federation: Federal Law of the Russian Federation dated December 29, 2004 No. 188-FZ: as amended by from 27.10.2020 No. 351-FZ //

Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2005. No. 1. Art. 14; Collection of the Legislation of the Russian Federation. 2020. No. 44. Art. 6893.