



# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

Дело № 303-ЭС21-5287

г. Москва

03.08.2021

Резолютивная часть определения объявлена 27.07.2021.

Полный текст определения изготовлен 03.08.2021.

Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Борисовой Е.Е., Маненкова А.Н.,

рассмотрела в открытом судебном заседании, проведенном в режиме веб-конференции (онлайн-заседание), кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Завитинская управляющая компания» на решение Арбитражного суда Амурской области от 29.06.2020, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.11.2020 по делу № А04-2984/2020.

В судебном заседании принял участие представитель общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домовой» – Величко Виктория Игоревна (по доверенности от 05.07.2021).

Иные лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте судебного заседания, не направили своих представителей в судебное заседание Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 291.10 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) неявка надлежащим образом извещенных лиц не препятствует рассмотрению кассационной жалобы, представления.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., объяснения представителя ответчика, принявшего участие в судебном заседании, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### У С Т А Н О В И Л А:

общество с ограниченной ответственностью «Завитинская управляющая компания» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд Амурской области с иском к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Домовой» (далее – Компания) о возложении на ответчика обязанности передать следующую техническую и иную документацию на многоквартирный дом (далее – МКД) № 34, расположенный по адресу: Амурская область, г. Завитинск, ул. Красноармейская: оригинал технического паспорта дома; акты осмотра и сметный расчет по каждому виду работ; акты выполненных работ, подписанные уполномоченным лицом; форма КС-2; акты весеннего и осеннего осмотра за каждый год управления данным МКД; паспорта и акты проверки готовности к отопительному периоду; акты гидропневматической промывки и гидравлического испытания за каждый год управления данным МКД; кадастровый план земельного участка; выписки из Росреестра на собственников; решения и протоколы общих

собраний собственников; диспетчерскую книгу заявок и заявления собственников и нанимателей за весь период управления данным МКД; также истец требовал подписать двусторонний акт состояния общего имущества в МКД.

Решением Арбитражного суда Амурской области от 29.06.2020, оставленным без изменения постановлением Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2020 и постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.11.2020, в удовлетворении требований отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, Общество обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой, в которой, ссылаясь на существенное нарушение норм материального права, просит обжалуемые судебные акты отменить, требования удовлетворить.

Определением Верховного Суда Российской Федерации от 02.07.2021 № 303-ЭС21-5287 кассационная жалоба вместе с делом № А04-2984/2020 Арбитражного суда Амурской области переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В судебном заседании судебной коллегии представитель Общества возражал относительно доводов, изложенных в кассационной жалобе, просил оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

Основаниями для отмены или изменения судебных актов в порядке кассационного производства в Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации являются существенные нарушения норм материального права и (или) норм процессуального права, которые повлияли на исход дела и без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов (часть 1 статьи 291.11 АПК РФ).

Как установлено судами и следует из материалов дела, в соответствии с протоколом от 10.03.2020 № 1 общего собрания собственников помещений МКД принято решение о смене управляющей организации – Компании на Общество,

которое 25.03.2020 направило ответчику требование о передаче технической и иной документации на названный МКД.

Компания во исполнение требования передала часть испрашиваемой документации, имевшейся в ее распоряжении.

Наличие разногласий между управляющими организациями относительно объема подлежащей передаче документации послужило основанием для обращения Общества в арбитражный суд с соответствующими требованиями.

Отказывая в удовлетворении иска, судебные инстанции руководствовались статьями 44, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), разъяснениями, изложенными в пунктах 22, 23 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее – Постановление № 7), и исходили из того, что предыдущая управляющая организация (Компания) передала Обществу всю имеющуюся у нее техническую и иную документацию, необходимую для управления спорным МКД.

Обсудив вопрос передачи и владения управляющей организацией (обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Стандарт»), обслуживавшей МКД до ответчика, передачу полного объема истребуемой документации, судебные инстанции признали установленным, что такие документы в распоряжение Компании не поступали и не изготавливались (не восстанавливались), в связи с чем не могли предоставляться впоследствии Обществу. Объективная возможность исполнения ответчиком решения суда об истребовании технической документации в натуре не доказана, обязанность по ее восстановлению может быть возложена только на ту организацию, у которой она фактически имелась.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в кассационной жалобе, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу, что решение Арбитражного суда Амурской области от 29.06.2020, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.11.2020 подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Согласно части 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса при управлении МКД управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в МКД.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления МКД обязана передать 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 в МКД, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации МКД и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в таком доме одному из данных собственников, указанному в решении общего собрания данных собственников о выборе способа управления таким домом, или, если данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Порядок передачи технической документации на МКД и иных связанных с управлением таким домом документов, технических средств и оборудования определен разделом V Правил № 416.

До 26.09.2018 пункт 21 Правил № 416 был изложен в редакции, согласно которой в случае отсутствия у ранее управляющей МКД организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, иных документов, связанных с управлением МКД, указанных в Правилах № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение трех месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 Правил № 416, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, передать их по отдельному акту организации, выбранной собственниками помещений в МКД для управления этим домом.

Согласно приведенной редакции пункта 21 Правил № 416, которая перестала действовать с 26.09.2018, управляющая организация была обязана передать новой управляющей организации только ту техническую документацию и документы, которые, в свою очередь, были ранее получены от предыдущей управляющей организации, но были утрачены (отсутствовали) на момент возникновения обязанности по их передаче.

В соответствии с пунктом 21 Правил № 416 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 13.09.2018 № 1090 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам управления многоквартирными домами», подлежащей применению к спорным правоотношениям) в случае отсутствия у ранее управлявшей МКД организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на МКД, и иных связанных с управлением таким МКД документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для

управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Таким образом, действующая с 26.09.2018 редакция пункта 21 Правил № 416 предусматривает обязанность управляющей организации, прекратившей управление МКД, восстановить и передать новой управляющей организации не только техническую документацию, ранее полученную ею от предшественника и утраченную в течение осуществления деятельности по управлению МКД, но и любую техническую документацию, предусмотренную пунктами 24, 26 Правил № 491, независимо от того, передавалась ли такая документация от ранее действующей управляющей организации той, у которой впоследствии возникла обязанность по ее передаче.

Прием, ведение, хранение, актуализация и восстановление (при необходимости) технической документации на МКД и иных связанных с управлением МКД документов, предусмотренных Правилами № 491, подпунктом «а» пункта 4 Правил № 416 прямо отнесены к стандартам управления МКД.

В соответствии с пунктом 20 Правил № 416 техническая документация на МКД и иные документы, связанные с его управлением, подлежат передаче в составе (комплекте), предусмотренном Правилами № 491.

В пункте 24 Правил № 491 содержится перечень технической документации на МКД, а в пункте 26 поименованы иные связанные с управлением МКД документы.

Согласно подпункту «е» пункта 26 Правил № 491 в состав иных документов, связанных с управлением МКД, включаются, в том числе, иные связанные с его управлением документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Состав технической документации, в том числе документации длительного хранения, и состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, приведены в пунктах 1.5.1-1.5.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением

Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170.

Принимая во внимание совокупность обязанностей, возложенных на управляющую организацию, при рассмотрении судами настоящего дела следовало исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление МКД, всей предусмотренной действующим законодательством документации, связанной с управлением таким МКД и подлежащей передаче при смене управляющей организации.

Обратное будет свидетельствовать о ненадлежащем исполнении обязательства по управлению МКД управляющей организацией.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности; в этом случае документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Принимая во внимание разъяснения, изложенные в пунктах 22, 23 Постановления № 7, суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, может сделать вывод об объективной невозможности исполнения обязательства по передаче определенного документа или оборудования, связанных с управлением домом, и отказать в удовлетворении иска в данной части.

По общему правилу, именно на ответчике как на предыдущей управляющей организации, лежит бремя доказывания объективной невозможности исполнения законодательно установленной обязанности по передаче испрашиваемых истцом документов, технических средств и оборудования, в том числе по причине их фактического отсутствия.

Освобождая Компанию от установленной законом обязанности по передаче документации на МКД, суды не учли указанные выше нормы права, оставив без внимания доводы истца о наличии соответствующей обязанности, подлежащей безусловному исполнению.

В связи с указанными обстоятельствами, вывод судов о наличии в рассматриваемом случае условий для освобождения Компании от обязанности по передаче той части технической документации на МКД, которая не была передана ей предыдущей управляющей организацией, не может быть признан верным.



Принимая во внимание изложенное, судебная коллегия полагает, что обжалуемые судебные акты приняты с существенными нарушениями норм материального права, поэтому на основании части 1 статьи 291.11 АПК РФ подлежат отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в Арбитражный суд Амурской области.

При новом рассмотрении следует учесть изложенное, дать надлежащую оценку доводам и возражениям сторон, правильно применить нормы материального права.

Руководствуясь статьями 291.11-291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### О П Р Е Д Е Л И Л А:

решение Арбитражного суда Амурской области от 29.06.2020, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.08.2020 и постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 23.11.2020 по делу № А04-2984/2020 отменить.

Дело № А04-2984/2020 направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Амурской области.

Настоящее определение вступает в законную силу со дня его вынесения и может быть обжаловано в порядке надзора в Верховный Суд Российской Федерации в трехмесячный срок.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

Е.Е. Борисова

Судья

А.Н. Маненков