

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС20-20515

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

09.04.2021

Резолютивная часть определения объявлена 06.04.2021.

Полный текст определения изготовлен 09.04.2021.

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

председательствующего судьи Попова В.В.,

судей Грачевой И.Л., Чучуновой Н.С.,

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кедр» (далее – общество «УК «Кедр») на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 24.01.2020, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.09.2020 по делу № А45-31721/2019

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дзержинец» (далее – общество «УК «Дзержинец») к обществу «УК «Кедр» об обязанности передать техническую документацию.

В судебном заседании приняли участие представители:

общества «УК «Дзержинец» - Вильтовская Н.А. (дов. от 01.01.2021 № 7),  
Гельм А.А. (дов. от 01.01.2021 № 6);

общества «УК «Кедр» - Королева М.Г. (дов. от 05.04.2021),  
Косьминых Т.А. (дов. от 20.03.2020 № 54 АА 3619409).

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации  
Попова В.В. и объяснения представителей участвующих в деле лиц, явившихся  
в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам  
Верховного Суда Российской Федерации

#### УСТАНОВИЛА:

общество «УК «Дзержинец» обратилось в Арбитражный суд  
Новосибирской области с иском к обществу «УК «Кедр» об обязанности передать  
техническую документацию на многоквартирный дом (далее - МКД) № 6  
по ул. 25 лет Октября в городе Новосибирске и иные документы, связанные  
с управлением домом, по акту приема-передачи согласно перечню,  
изложенному в исковом заявлении, в течение трех дней с момента вступления  
в законную силу решения суда; взыскании 5 000 руб. судебной неустойки  
за каждый день неисполнения решения суда с момента его вступления  
в законную силу.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 24.01.2020  
(с учетом определений об исправлении опечатки от 24.01.2020 и 28.01.2020),  
оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного  
апелляционного суда от 17.06.2020 и постановлением Арбитражного суда  
Западно-Сибирского округа от 15.09.2020, иск удовлетворен частично: суд  
обязал общество УК «Кедр» передать обществу УК «Дзержинец» техническую  
документацию на МКД и иные документы, связанные с управлением домом,  
указанные в пунктах 2, 4, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 26 искового

заявления, по акту приема-передачи в течение трех дней с момента вступления в законную силу решения суда.

В случае неисполнения решения суд взыскал с УК «Кедр» в пользу УК «Дзержинец» 3 000 руб. судебной неустойки за каждый день просрочки исполнения судебного акта.

Не согласившись с принятыми по делу судебными актами в части обязанности передать обществу УК «Дзержинец» паспорт фасада и энергетический паспорт МКД, а также взыскания 3 000 руб. судебной неустойки за каждый день просрочки исполнения судебного акта, общество «УК «Кедр» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд Российской Федерации, ссылаясь на существенные нарушения судами норм материального и процессуального права, повлиявшие на исход дела.

Заявитель считает, что требование об изготовлении за его счет паспорта фасада и энергетического паспорта, которые не содержатся в перечне обязательной технической документации МКД и об изготовлении которых собственники помещений не принимали решения, не определяли источник финансирования, является незаконным, противоречащим пунктам 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее - Правила № 491).

Указывает на то, что, в соответствии с Порядком выдачи паспортов фасадов зданий (строений, сооружений) на территории города Новосибирска, утвержденным постановлением мэрии города Новосибирска от 16.08.2013 № 7762, выдача паспортов фасада осуществляется при подтверждении у заявителя права на получение данного паспорта, которое после переизбрания управляющей организации у общества «УК «Кедр» отсутствует.

Также заявитель полагает, что судебная неустойка за неисполнение судебного акта в размере 3 000 руб. за каждый день просрочки является завышенной, в результате чего ему придется заплатить около 1 000 000 руб. в год за неисполнимое решение суда.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации от 18.02.2021 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В соответствии с частью 1 статьи 291.11 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) 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.

Изучив материалы дела, доводы кассационной жалобы, заслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, явившихся в судебное заседание, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации пришла к выводу о том, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению в обжалуемой заявителем части, а принятые по делу судебные акты - отмене в данной части, с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами и следует из материалов дела, общим собранием собственников помещений МКД, оформленным протоколом от 17.05.2019, в качестве новой управляющей организации выбрано общество «УК «Дзержинец», которое осуществляет управление МКД с 01.06.2019.

Ранее управление МКД осуществляло общество «УК «Кедр», которое 24.05.2019 передало обществу «УК «Дзержинец» часть технической документации на МКД.

Полагая, что обществом «УК «Кедр» не исполнена в полном объеме обязанность по передаче документации, необходимой для управления МКД,

общество «УК «Дзержинец» обратилось с настоящим иском в арбитражный суд.

Удовлетворяя частично заявленные требования, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались нормами главы 7 АПК РФ, положениями статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктами 24, 26 Правил № 491, пунктом 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее - Правила № 416), пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее - Правила № 170), и исходили из того, что указанные в пунктах 2, 4, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 21, 23, 26 искового заявления документы соответствуют нормативно установленным требованиям, предъявляемым к документации, подлежащей хранению и использованию при оказании услуг по технической эксплуатации жилищного фонда, являются необходимыми и подлежащими передаче новой управляющей организации для надлежащего содержания общего имущества МКД и обеспечения его безопасного использования.

Выводы судов первой и апелляционной инстанций поддержал суд округа.

Между тем судебная коллегия не может согласиться с выводами судов в части возложения на УК «Кедр» обязанности по передаче паспорта фасада и энергетического паспорта МКД новой управляющей компании ввиду следующего.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 (в ред. Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ).

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

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

Подпунктом «е» пункта 26 Правил № 491 установлено, что 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 длительного хранения и состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, приведен в пунктах 1.5.1-1.5.3 Правил № 170.

Таким образом, на законодательном уровне установлена презумпция наличия у предыдущей управляющей компании документов, содержащихся в пунктах 24, 26 Правил № 491, пунктах 1.5.1-1.5.3 Правил № 170, имеющих

актуальные данные о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в МКД. Обратное будет свидетельствовать о ненадлежащем управлении МКД со стороны ответчика.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по передаче документации МКД новой управляющей организации. В этом случае документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Аналогичная правовая позиция была изложена в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09.

Между тем, принимая во внимание разъяснения, изложенные 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», суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, может сделать вывод об объективной невозможности исполнения обязательства по передаче определенного документа, относящегося к технической документации на МКД или иным связанным с управлением МКД документом, и отказать в удовлетворении искового требования в данной части.

Бремя доказывания объективной невозможности исполнения обязанности по восстановлению и передаче технической документации лежит на ответчике.

Разрешая данные споры, суды должны учитывать, что именно собственники несут бремя содержания имущества и выступают единым субъектом путем согласованного выражения общей воли.

Бездействие собственников, приведшее к невозможности надлежащим образом выполнять управляющей организацией свои обязанности, может служить основанием для ее освобождения от установленной законом ответственности.

Общество «УК «Кедр», возражая относительно требования о возложении на него обязательства по передаче новой управляющей организации

энергетического паспорта и паспорта фасада, ссылаясь на то, что спорные паспорта от предыдущей компании ей не передавались; энергетический паспорт не входит в перечень обязательных мероприятий по энергоснабжению, а Правила благоустройства территории города Новосибирска, утвержденные решением Совета депутатов города Новосибирска 27.09.2017 № 469, не содержат сроков оформления фасада МКД. При этом собственниками МКД не принимались решения в отношении оформления данных паспортов.

В обоснование неисполнимости судебного решения в данной части общество «УК «Кедр» указало на отсутствие у него права на получение данных паспортов ввиду передачи полномочий по управлению МКД обществу «УК «Дзержинец».

Однако, несмотря на возражения общества «УК «Кедр», фактически возлагая на него обязанность по оформлению данных паспортов и передаче их новой управляющей организации, суды, в нарушение положений части 4 статьи 3, статьи 71 АПК РФ, оставили данные доводы без внимания, не дав им оценки с учетом действовавших во время разрешения спора и рассмотрения дела норм права, регулирующих спорные отношения, констатировав лишь, что отсутствие данной документации не может считаться основанием для прекращения данной обязанности.

Целью осуществления правосудия является принятие законного и исполнимого судебного акта, которым будет устранена правовая неопределенность в спорных правоотношениях.

Между тем принятыми судебными актами указанная цель не достигнута.

Как следует из разъяснений, содержащихся в пункте 28 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», на основании пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также



к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения, судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя.

Целью присуждения судебной неустойки является побуждение должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, а не взыскание завышенного размера компенсации, исключаящее с учетом имущественного положения должника достижение цели стимулирования его к исполнению судебного акта.

Принимая во внимание, что судами не дана оценка доводам общества «УК «Кедр» об отсутствии правовых оснований для возложения на него обязанности по передаче спорных паспортов, а также о неисполнимости судебного акта в данной части, учитывая правовую цель и характер судебной неустойки, судебная коллегия считает, что принятые по делу судебные акты подлежат отмене в части обязанности общества «УК «Кедр» передать обществу «УК «Дзержинец» паспорт фасада и энергетический паспорт МКД, а также взыскания с общества «УК «Кедр» 3 000 руб. судебной неустойки, как принятые с существенным нарушением норм материального и процессуального права, а дело - направлению в данной части на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду следует устранить отмеченные недостатки, установить все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, дать надлежащую правовую оценку доводам и возражениям сторон и, правильно применив нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11-291.15 АПК РФ, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

**ОПРЕДЕЛИЛА:**

решение Арбитражного суда Новосибирской области от 24.01.2020, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.09.2020 по делу № А45-31721/2019 в части обязанности общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Кедр» передать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дзержинец» паспорт фасада и энергетический паспорт на многоквартирный дом №6 по ул. 25 лет Октября в г. Новосибирске и взыскания денежных средств в размере 3000 (три тысячи) рублей за каждый день просрочки в случае неисполнения вступившего в законную силу решения арбитражного суда отменить.

Дело в данной части направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

В остальной части решение Арбитражного суда Новосибирской области от 24.01.2020, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 17.06.2020 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 15.09.2020 по настоящему делу оставить без изменения.

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

Председательствующий судья

В.В.Попов

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Н.С. Чучунова