

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-21975

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

28 февраля 2025г.

Судья Верховного Суда Российской Федерации Чучунова Н.С., изучив по материалам истребованного дела кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мость» на решение Арбитражного суда Тюменской области от 19 февраля 2024 г., постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 сентября 2024 г. по делу № А70-5411/2023,

### УСТАНОВИЛ:

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом с добром» (далее – ООО «УК «Дом с добром», истец) обратилось в Арбитражный суд Тюменской области с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мость» (далее – ООО УК «Мость», ответчик, заявитель) о передаче технической документации на многоквартирный дом (далее – МКД) расположенный по адресу: город Тюмень, улица 50 лет Октября, дом 1, и иных связанных с управлением данным МКД документов согласно указанному в исковом заявлении перечню, а также о взыскании судебной неустойки в размере 150 000 руб. ежемесячно с даты вступления судебного решения в законную силу и до исполнения обязательства.

К участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечена Государственная жилищная инспекция Тюменской области.

Решением Арбитражного суда Тюменской области от 19 февраля 2024 г., оставленным без изменения постановлением Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21 мая 2024 г., исковые требования удовлетворены, на ООО УК «Мость» возложена обязанность в десятидневный срок с момента вступления в законную силу решения суда передать ООО «УК «Дом с добром» документацию на МКД; на случай неисполнения решения суда с ООО УК «Мость» в пользу ООО УК «Дом с добром» взыскана судебная неустойка, начиная со дня, следующего за днем окончания установленного срока исполнения решения, в размере 50 000 руб. ежемесячно до дня фактического исполнения решения; распределены судебные расходы.

Постановлением Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 сентября 2024 г. указанные судебные акты оставлены без изменения.

В кассационной жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, заявитель просит отменить состоявшиеся судебные акты, ссылаясь на существенное нарушение норм материального и процессуального права.

Дело истребовано из Арбитражного суда города Москвы 28 декабря 2024 г.

По смыслу части 1 статьи 291.1, части 7 статьи 291.6, статьи 291.11 АПК РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Изучив материалы дела и доводы кассационной жалобы, судья Верховного Суда Российской Федерации приходит к выводу о наличии оснований для передачи жалобы вместе с делом для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Как установлено судами и следует из материалов дела, на основании протокола от 22 декабря 2022 г. № 1 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД, расположенном по адресу: г. Тюмень ул. 50 лет Октября д. 1, проводимого в форме очно-заочного голосования, собственниками приняты решения о расторжении договора управления МКД с ООО УК «Мость» и выборе в качестве управляющей компании ООО УК «Дом с добром».

В соответствии с Приказом Государственной жилищной инспекции Тюменской области о внесении изменений в реестр лицензий Тюменской области от 31 января 2023 г. № 03-16-0143/2023, МКД включен в перечень МКД, управление которыми осуществляет истец.

6 февраля 2023 г. истцом в адрес ООО УК «Мость» направлено требование о передаче всей технической документации, ключей от мест общего пользования и технических этажей.

По акту от 3 февраля 2023 г. истец принял частично переданную техническую документацию на МКД. Акт содержит возражения ООО УК «Дом с добром» относительно полноты переданных документов.

Ссылаясь на то, что ответчик не передал техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом, в полном объеме, истец обратился в суд с настоящим иском.

Суды первой и апелляционной инстанций, с выводами которых согласился суд округа, исследовав и оценив по правилам статей 9, 65, 68, 71 АПК РФ представленные в материалы дела доказательства, установив факт выбора истца в качестве новой управляющей организации спорного МКД, ненадлежащего исполнения ответчиком обязанности по передаче истцу технической и иной документации, связанной с управлением данным МКД, руководствуясь статьями 8, 307, 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьями 45, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила № 170), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), разъяснениями, изложенными в постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24 марта 2016 г. № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - постановление Пленума № 7), удовлетворили иск.

При этом судебные инстанции исходили из презумпции наличия у лица, осуществлявшего управление МКД (с 1 сентября 2017 г. по 31 января 2023 г.) всей предусмотренной действующим законодательством документации, связанной с управлением таким МКД и подлежащей передаче при смене управляющей организации.

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

Суды отклонили доводы ответчика о том, что часть истребуемых документов не входит в перечень технической и иной документации, подлежащей хранению и передаче, а также объективной невозможности передачи ряда документов.

В целях побуждения ответчика к исполнению решения суда, основываясь на принципах справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения, суды установили ответчику судебную неустойку в размере 50 000 руб. ежемесячно до дня фактического исполнения решения.

Выражая свое несогласие с выводами судов, заявитель указывает, что часть документации была передана истцу по актам приема-передачи от 3 февраля 2023 г., от 7 ноября 2023 г., направлена письмом от 5 октября 2023 г. № 193 (пункты 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 16, 19 20, 38, 48, 50, 56, 57, 59, 60 искового заявления), часть документации является неактуальной, не входит в перечень технической и иной документации, подлежащей хранению и передаче третьим лицам (пункты 12, 18, 21, 22, 23, 24, 25-31, 32-37, 40, 41, 45, 46, 58), часть документации подлежит хранению застройщиком (пункты 9, 11, 13, 14, 15, 17, 39, 49, 51, 52, 55), при этом, в связи с ликвидацией застройщика в 2016 г., запросить данную документацию у него не представляется возможным.

Суды неправильно применили положения статей 65, 70, 170 АПК РФ, неверно истолковали пункт 26 Правил № 491, пункт 20 Правил № 416, не применили пункт 22 постановления Пленума № 7, не дали оценки доводам ответчика о том, что истец требует документацию, которая носит добровольный характер, является неотъемлемой частью договоров ресурсоснабжения, подлежала ведению утратившими силу законодательными актами, не относится к технической и иной подлежащей передаче, как на основании закона, так и по решению собственников; обязанность по изготовлению и ведению требуемой документации не возложена на ответчика, документация не относится к сфере деятельности ответчика; на момент введения дома в эксплуатацию требования к изготовлению документации не имелись.

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.

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

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (пункт 20 Правил № 416).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т. п. В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения

сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции (пункты 1.5.2, 1.5.3 Правил № 170).

Суды сделали выводы о необходимости к передаче неактуальной и юридически незначимой документации, то есть той, которую заменили в связи с истечением срока ее действия. При этом в выводах суда отсутствует указание на конкретный период, за который подлежат передаче неактуальная документация.

При получении документации, которая является заменяемой, истец, в свою очередь, с момента взятия на себя обязанности по управлению многоквартирным домом обязан самостоятельно актуализировать и заменить ее.

Судами не учтено, что восстановить замененную и неактуальную документацию при отсутствии доступа и технической возможности обследовать многоквартирный дом, коммуникации и технические помещения делает решение суда заблаговременно неисполнимым. Удовлетворение судами требования о передаче документации по текущему ремонту за периоды, когда никаких работ выполнено не было, не соответствует требованиям закона.

Исходя из разъяснений пункта 22 постановления Пленума № 7, при предъявлении кредитором иска об исполнении должником обязательства в натуре суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, определяет, является ли такое исполнение объективно возможным.

Владельцами помещений и документации являются собственники помещений в многоквартирном доме и только они по решению общего собрания имеют право устанавливать дополнительный перечень документации, которая будет относиться к технической. На собственников также возложена обязанность установить источники финансирования для целей изготовления данной документации. Управляющая компания, получая от собственников денежные средства, которые имеют строго целевое значение, в свою очередь не вправе самостоятельно без решения собственников распоряжаться данными средствами.

Принятые судами акты, в соответствии с которыми на ответчика возложена обязанность по изготовлению документации, которая никогда не изготовлялась, обязанность по ведению которой не возложена на управляющую компанию, а часть документации вообще носит добровольный характер, нарушают права не только ответчика, но и собственников помещений, поскольку именно за их средства, в ущерб качественному обслуживанию многоквартирных домов, по требованию суда необходимо будет исполнять незаконные, а где-то и заранее неисполнимые решения.

Удовлетворение требований истца о передаче несуществующей документации, в отсутствие доказательств возможности ее изготовления, а также недобросовестности поведения истца, может привести к невозможности исполнения судебного акта, что противоречит положениям статьи 16 АПК РФ.

Поскольку договор управления многоквартирного дома расторгнут, то со стороны ответчика получение согласия собственников, соответствующих полномочий и финансирования на изготовление документов, требующих

обращение в уполномоченные органы, привлечение специалистов и доступ к инженерным коммуникациям дома, невозможно.

Изготовить такую документацию, как разрешение на мощность, справку об утилизации нефтешлама, генплан предприятия в принципе невозможно, поскольку даже истец на судебных заседаниях не разъяснил целей и назначения требуемых им документов.

Согласно судебной практике, в том числе определениям Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 304-ЭС20-20515, от 3 августа 2021 г. № 303-ЭС21-5287, суды делали выводы о том, что такая документация, как: заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка, исполнительная документация (акты скрытых работ, сертификаты качества, акты устранения выявленных недостатков, протоколы испытаний, паспорта и руководства к эксплуатации на оборудование и прочее), поквартирные карточки, документация по приемке в эксплуатацию законченными строительством объектов (Приказ Минстроя России от 27 июля 2017 г. № 1033/пр), документация по энергетическому обследованию, эпидемиологические и санитарные заключения и прочее не относится к технической документации и на управляющую компанию не возложена обязанность по ведению и хранению данной документации.

Обязанность по ведению перечисленной документации не была предусмотрена на момент введения спорного дома в эксплуатацию в 2004 г.; носит добровольный характер; обязанность по ведению не была возложена на ответчика законодательно; требуемая документация находится за рамками сферы деятельности ответчика.

Обжалуемые судебные акты не соответствуют сложившейся судебной практике.

Согласно правовой позиции, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 марта 2010 г. № 17074/09, определениях Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 9 апреля 2021 г. № 307-ЭС20-19764, от 3 августа 2021 г. № 303-ЭС21-5287, при рассмотрении судами данной категории дел, принимая во внимание совокупность обязанностей, возложенных на управляющую организацию, следует исходить из презумпции наличия у лица, осуществлявшего в течение длительного времени управление многоквартирным домом, всей предусмотренной действующим законодательством документации, технических средств и оборудования, связанных с управлением таким многоквартирным домом, имеющей актуальные данные о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Отсутствие или утрата документации не может являться основанием для прекращения обязанности по ее передаче в указанные в законодательстве сроки. В этом случае управляющая организация должна предпринять все от нее зависящее, чтобы найти недостающие документы или восстановить за свой счет (определения Верховного Суда Российской Федерации от 22 июня 2016 г. № 307-ЭС16-6140, от 30 мая 2017 г. № 307-АД17-5791).

Обязанность восстановить предполагает, что данная документация ранее была изготовлена, но каким-то причинам у ответчика отсутствует. У ответчика ранее имелась обязанность по ведению и хранению такой документации, а на текущий момент имеется объективная возможность такую документацию восстановить.

Согласно пунктам 24, 26 Правил № 491 законодателем изложен перечень документации, которая относится к технической. Для включения иной документации, которая не предусмотрена законодательством, суды в первую очередь должны руководствоваться наличием решения собственников многоквартирного дома о признании иной документации в качестве технической. Однако суды не учли, что такого решения собственники на своих общих собраниях не принимали.

Презумпция наличия технической документации у управляющей компании не освобождает истца от обязанности доказывания факта существования требуемой документации, а также доказательства наличия решений собственников.

По мнению заявителя, судами не проверены законность, обоснованность каждого отдельного пункта требования истца, а также наличие у ответчика оснований и объективной возможности к их удовлетворению. Судебные акты не содержат мотивов удовлетворения каждого конкретного требования истца, ограничившись отсылкой на презумпцию наличия у управляющей организации технической документации.

Приведенные заявителем в кассационной жалобе доводы заслуживают внимания, в связи с чем данную жалобу с делом следует передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Руководствуясь пунктом 2 части 7 статьи 291.6 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судья

#### ОПРЕДЕЛИЛ:

кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мость» на решение Арбитражного суда Тюменской области от 19 февраля 2024 г., постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 21 мая 2024 г. и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11 сентября 2024 г. по делу № А70-5411/2023 передать для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

Назначить судебное заседание по рассмотрению указанной кассационной жалобы на 20 марта 2025 г. на 10 часов 00 минут в помещении суда по адресу: Москва, улица Поварская, дом 15, зал № 3048 (подъезд 5).

Судья Верховного Суда

