

ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС24-21975

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А70-5411/2023

Резолютивная часть определения объявлена 20 марта 2025 г.
Полный текст определения изготовлен 1 апреля 2025 г.

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

председательствующего судьи Чучуновой Н.С.,

судей Грачевой И.Л., Поповой Г.Г.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем Кунаковым В.В.,

рассмотрела в открытом судебном заседании 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.

В судебном заседании приняли участие:

от общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Дом с добром»: Букреев А.Э. по доверенности от 14 января 2025 г. № 1/25,

от общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Мость»: Богданова В.И. по доверенности от 20 января 2025 г.

Заслушав доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С., выслушав объяснения представителей участвующих в деле лиц, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

УСТАНОВИЛА:

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: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 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 жалобе, поданной в Верховный Суд Российской Федерации, ООО УК «Мость» просит отменить принятые судебные акты, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального и процессуального права, направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Чучуновой Н.С. от 28 февраля 2025 г. жалоба ООО УК «Мость» вместе с делом передана для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на жалобу ООО «УК «Дом с добром» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель ООО УК «Мость» поддержал доводы жалобы, представитель ООО «УК «Дом с добром» возражал относительно удовлетворения жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ АПК РФ законность обжалуемых судебных актов, Судебная

коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации находит жалобу ООО УК «Мость» подлежащей удовлетворению, а обжалуемые судебные акты - отмене по следующим основаниям.

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 домов, управление которыми осуществляет истец.

Истцом 6 февраля 2023 г 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 часть переданной технической документации 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 МКД, 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 (далее - Гражданский кодекс), статьями 45, 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс), 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 Правилами 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 ответчика, осуществлявшего управление МКД (с 1 сентября 2017 г. по 31 января 2023 г.) всей предусмотренной действующим законодательством документации, связанной с управлением МКД и подлежащей передаче при смене управляющей организации.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения обязанности по ее передаче, 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 судами установлена неустойка в размере 50 000 руб. ежемесячно до дня фактического исполнения судебного акта.

Между тем судами не учтено следующее.

Согласно части 1 статьи 161 Жилищного кодекса управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 данного Кодекса, постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг (далее - обеспечение готовности инженерных систем). Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме 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 многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, правил

пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги газоснабжения, или в случаях, предусмотренных статьей 157.2 данного Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем (часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса).

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома 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.

Согласно пункту 18 Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

В соответствии с пунктом 19 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 данных Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 данных Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте «б» пункта 4 данных Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае

непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 данных Правил, принять меры к их восстановлению и в порядке, предусмотренном пунктом 22 данных 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 (пункт 21 Правил № 416).

В силу пункта 22 Правил № 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, орган управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений в этом доме одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В соответствии с пунктом 23 Правил № 416 имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи. Копия акта подлежит направлению в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) в течение 3 дней со дня его подписания передающей и принимающей сторонами.

В соответствии с пунктом 20 Правил № 416 техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, 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.

Так, согласно пункту 24 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям, журнал осмотра;

в (1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

В соответствии с пунктом 26 Правил № 491 в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

а) копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Согласно пункту 27 Правил № 491 ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы.

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.

Так, согласно пункту 1.5.1 Правил № 170 в состав технической документации длительного хранения входит:

план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

акты приемки жилых домов от строительных организаций;

акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

паспорта лифтового хозяйства;

паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п. (пункт 1.5.2 Правил № 170).

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 (пункт 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.

Между тем, принимая во внимание разъяснения, изложенные в пунктах 22, 23 постановления Пленума № 7, 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.

В рассматриваемом случае, как следует из материалов дела, ответчик, возражая против удовлетворения иска, приводил доводы о том, что часть истребуемой истцом документации (пункты 1, 2, 5-8, 16, 19-20, 38, 48, 50, 56,

59-60) была передана истцу по актам от 3 февраля 2023 г., от 7 ноября 2023 г.; часть документации является неактуальной, не входит в перечень технической и иной документации, подлежащей хранению и передаче третьим лицам (пункты 12, 18, 21-24, 25-31, 32-37, 40, 41, 45, 46, 58); часть (пункты 9, 11, 13, 14, 15, 17, 39, 49, 51-52, 55) относится к документации, обязанность по ведению и хранению которой возложена на застройщика, прекратившего свою деятельность как юридическое лицо в связи с ликвидацией по решению Арбитражного суда Тюменской области по делу № А70-11923/2010 с 4 октября 2016 г.

Так, согласно акту от 3 февраля 2023г., ответчиком переданы документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества: технический паспорт на домовладение, поэтажный план здания, техническая характеристика жилого дома, план земельного участка; документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета; документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования; акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду; инструкция по эксплуатации многоквартирного дома;

иные документы, связанных с управлением многоквартирным домом: копия кадастрового плана земельного участка, выписка из реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, проектная документация на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство, реестр собственников помещений в многоквартирном доме;

техническая документация длительного хранения: план участка с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем, проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на дом, акт приемки жилого дома от строительной организации, акты технического состояния жилого дома, схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо- и электроснабжения, паспорта на жилой дом, квартиры, земельный участок, исполнительные чертежи контуров заземления, паспорта лифтового хозяйства;

документация, заменяемая в связи с истечением срока ее действия: документы о приемке результатов работ, акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, проектная документация на дом, сметы, описи на текущий ремонт, журнал заявок, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции, сертификаты пожарной безопасности на материалы, применяемые при отделке путей эвакуации, акт технического освидетельствования лифтов, паспорт на электронную станцию, паспорт заземляющего устройства, акт

разграничения балансовой принадлежности, эксплуатационной ответственности, являющейся приложением к договору о водоснабжении, акт промывки системы отопления, акт приемки узла теплового ввода и теплосчетчика, акт о проведении регулировки санитарно-технических приборов, водозапорной и регулирующей арматуры на узлах учета и тепловом вводе, акт теплового испытания системы отопления, акт о проведении регулировки санитарно-технических приборов, водозапорной и регулирующей арматуры на узлах учета и тепловом вводе в составе документации при подготовке дома к отопительному сезону.

Из истребуемой истцом документации ответчик не передал: заверенную уполномоченный органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка, документы, в которых указывается сфера действия сервитута или иных обременений, договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, паспорта котельного хозяйства, котловые книги, заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, теплоэнергетический паспорт, санитарно-эпидемиологическое заключение по результатам радиационного контроля после завершения работ по строительству, санитарно-эпидемиологическое заключение по результатам химического и бактериологического исследования воды хозяйственно - питьевого водоснабжения из водомерного узла и стояков холодного и горячего водоснабжения за 2020-2022г., акты на скрытые работы, санитарно-эпидемиологические заключения на применяемые строительные и отделочные материалы, а также материалы, из которых выполнено оборудование, контактирующее с питьевой водой, акты на установку заполнений проемов в противопожарных преградах, протоколы испытаний огнезащитной обработки конструкций, поквартирные карточки, акт замера шума, документацию на домофон, акт сертификации электроустановки, акт маркировки средств учет электроэнергии, разрешение на мощность, технические условия на водоснабжение и водоотведение, генплан предприятия и справку об утилизации нефтешлама, исполнительную схему трубопроводов и запорной арматуры, акты установки регулирующих устройств, приемо-сдаточные акты, техническое задание по энергоэффективности, акт комплексного опробования тепловой энергоустановки, акт приемки внутренних систем горячего водоснабжения, заключение об анализе горячей воды.

Отклоняя доводы ответчика о передаче части документации истцу по акту от 3 февраля 2023 г., суды сослались на наличие в нем возражений ООО УК «Дом с добром» относительно полноты переданных документов и указали, что данный акт не свидетельствует об исполнении ответчиком обязанности в полном объеме.

Вместе с тем суды не сопоставили перечень документов, переданных ответчиком по акту от 3 февраля 2023 г., с документами, указанными в иске, не привели мотивы, по которым отклонили данный акт в полном объеме, не дали оценку акту приема-передачи документации от 7 ноября 2023 г.

Суды не проверили возражения ответчика о том, что часть переданной документации является заменяемой по истечении срока ее действия (журналы заявок, протоколы измерения сопротивления электросетей, протоколы измерения вентиляции), часть не включена в перечень технической и иной документации, подлежащей обязательному хранению и передаче в соответствии с пунктами 24, 26 Правил № 491, а по иным, не указанным в названных пунктах Правил, связанным с управлением многоквартирным домом документам, решения собственников помещений о включении их в состав технической документации не принимались.

Так, в силу подпункта 1 пункта 1 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» предоставление градостроительного плана земельного участка для получения разрешения на строительство не требовалось до установления Правительством Российской Федерации формы этого плана. Такая форма утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 г. № 840.

Учитывая, что спорный дом введен в эксплуатацию в 2004 г., что не отрицалось сторонами, разрешение на строительство МКД было получено до 29 декабря 2005 г., обязанности по получению копии градостроительного плана земельного участка у ответчика не возникло.

Обязанность по передаче документов, в которых указывается содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка, передается только при наличии сервитута.

Согласно кадастровой выписке на спорный земельный участок, переданной истцу по акту приема-передачи от 3 февраля 2023 г., никаких обременений на земельном участке дома, расположенного по адресу: г. Тюмень, ул. 50 лет Октября, д. 1, в его границах не установлено; отсутствует информация и о наличии публичного сервитута.

Ввиду неринятия собранием собственников спорного МКД решений об использовании общего имущества, соответствующие договоры об его использовании отсутствовали. Кроме того, в соответствии со статьей 46 Жилищного кодекса все оригиналы решений общих собраний находятся в государственной жилищной инспекции Тюменской области.

Обосновывая невозможность передачи истцу паспорта котельного хозяйства, котловой книги, ответчик указал, что МКД не оснащен котельной; такие документы, как генплан предприятия, справка об утилизации нефтешлама не относятся к деятельности ответчика.

Кроме того, часть истребуемых истцом документов, в том числе, заключение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, санитарно-эпидемиологическое заключение по результатам радиационного контроля после завершения работ по строительству, акты на скрытые работы, санитарно-эпидемиологические

заклучения на применяемые строительные и отделочные материалы, акты на установку заполнений проемов в противопожарных преградах, протоколы испытаний качества огнезащитной обработки конструкций, акт сертификации электроустановки, приемо-сдаточные акты, относятся к исполнительной документации, обязанность по ведению и хранению которой в силу части 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации возложена на застройщика, в связи с ликвидацией которого запросить указанную документацию не представляется возможным.

Остальные истребуемые документы, по утверждению ответчика, не включены в перечень технической и иной документации, подлежащей хранению и передаче в соответствии с Правилами № 170, 491, собственниками помещений не принимались решения о включении их в состав документов, связанных с управлением домом.

Однако суды в нарушение частей 1 и 2 статьи 65, статьи 71 и части 1 статьи 168 АПК РФ не дали надлежащую оценку приведенным доводам, в том числе и об объективной невозможности исполнения обязательства по передаче ряда документов, возложили на ответчика обязанность по передаче всех документов, заявленных в иске, не приведя нормативно-правового обоснования их правомерности по каждому из истребуемых документов, констатировав лишь презумпцию наличия их в рассматриваемом случае у ответчика, длительное время исполнявшего до истца функции управляющей компании в отношении МКД.

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.

При данных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ АПК РФ, как принятые при неправильном применении норм материального и процессуального права, а дело - направлению на новое рассмотрение в арбитражный суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, правильно применить нормы материального и процессуального права, принять законный и обоснованный судебный акт.

Руководствуясь статьями 291¹¹ - 291¹⁵ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

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 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Тюменской области.

Председательствующий судья

Н.С. Чучунова

Судья

И.Л. Грачева

Судья

Г.Г. Попова