

# ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 304-ЭС23-5228

г. Москва

Дело № А45-17777/2021

Резолютивная часть определения объявлена 10.08.2023.

Полный текст определения изготовлен 17.08.2023.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Хатыповой Р.А., Чучуновой Н.С.

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Орбита» на постановление Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 16.02.2023 по делу № А45-17777/2021 Арбитражного суда Новосибирской области

по исковому заявлению общества с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Орбита» к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество» об обязанности передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом № 17 по улице Ленина в городе Новосибирске, по акту приема-передачи в течение двух дней с момента вступления в законную силу решения суда согласно перечню, указанному в исковом заявлении; о взыскании судебной неустойки в размере 3000 рублей за каждый день неисполнения решения суда, начиная с даты его вступления в законную силу, с учетом двухдневного срока для передачи документации, до его полного исполнения (с учетом уточнения требований).

При участии в судебном заседании представителей:

общества с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Орбита» – Федориной О.Н.,  
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество» – Комлева А.П.

Заслушав и обсудив доклад судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е., а также выступления представителей сторон спора, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

### **УСТАНОВИЛА:**

общество с ограниченной ответственностью Управляющая организация «Орбита» (далее – общество «Орбита», истец) обратилось в арбитражный суд с вышеуказанными требованиями к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Содружество» (далее – общество «Содружество», ответчик), указывая в обоснование иска на неисполнение ответчиком обязанности по передаче документации на многоквартирный дом, что препятствует осуществлению функции по управлению данным домом.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 28.07.2022, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2022, требование об обязанности передать техническую документацию и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, удовлетворено в полном объеме; требование о взыскании судебной неустойки удовлетворено частично, а именно в размере 500 рублей за каждый день просрочки, начиная с третьего дня, следующего за днем вступления решения суда в законную силу, до момента его фактического исполнения.

Постановлением Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 16.02.2023 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции отменены, дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

Общество «Орбита» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на состоявшееся по делу постановление суда округа, ссылаясь на допущенные судом существенные нарушения норм материального и процессуального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 06.07.2023 кассационная жалоба вместе с делом переданы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации.

В отзыве на кассационную жалобу общество «Содружество» просит отказать в удовлетворении жалобы, оставить в силе постановление суда округа.

В судебном заседании представитель общества «Орбита» поддержал доводы кассационной жалобы, представитель общества «Содружество» возражал относительно доводов жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291<sup>14</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемый судебный акт – отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании принято решение о расторжении договора управления многоквартирным домом с ответчиком, о выборе в качестве управляющей организации истца и утверждении с ним условий договора управления (протокол № 1 от 21.03.2021).

Приказом Государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 28.04.2021 № 5886/10 с 30.04.2021 сведения о многоквартирном доме, управление которым осуществлял лицензиат – общество «Содружество», были исключены из реестра лицензий Новосибирской области и с 01.05.2021 сведения о многоквартирном доме, управление которым осуществляет лицензиат – общество «Орбита», включены в реестр лицензий Новосибирской области.

11.05.2021 в приемную общества «Содружество» было подано требование общества «Орбита» от 05.05.2021 о передаче в срок до 31.05.2021 технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Разрешая спор и удовлетворяя иск частично, суды первой и апелляционной инстанций руководствовались статьей 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс), статьей 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс), пунктами 24, 26, 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, пунктами 4, 18, 19, 20, 21, 22 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416), разъяснениями 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», а также приняли во внимание правовые позиции, изложенные в определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 03.08.2021 № 303-ЭС21-5287, постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09.

Суды исходили из обязанности ответчика в связи с выбором собственниками помещений многоквартирного дома управляющей организации передать истцу истребуемую техническую и иную документацию, необходимую для управления многоквартирным домом, а также из неисполнения данной обязанности ответчиком.

При этом суды, учитывая необходимость обеспечения баланса интересов сторон, признали обоснованным присуждение ответчику судебной неустойки на случай неисполнения судебного акта о передаче документации в размере 500 рублей за каждый день просрочки.

Отклоняя доводы ответчика о передаче истцу истребуемой документации посредством почтового отправления заказным письмом от 11.03.2022 (РПО 63000765166422), суды исходили из того, что Правила № 416 определяют передачу документов на многоквартирный дом по акту приема-передачи, кроме того, почтовое отправление направлено не по юридическому адресу истца, истцом не получено и вернулось обратно ответчику.

В связи с указанными обстоятельствами, а также в связи с тем, что судебные разбирательства по настоящему делу неоднократно откладывались, в том числе по причине предоставления ответчику возможности для передачи истцу истребуемой документации, которой он не воспользовался, суды констатировали наличие злоупотребления правом в действиях ответчика в части исполнения обязанности по передаче спорной документации.

Отменяя принятые по делу судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции, суд округа пришел к выводу о том, что суды не дали надлежащей правовой оценки доводам ответчика об исполнении им обязанности по передаче документации на многоквартирный дом посредством почтового отправления от 11.03.2022 (РПО 63000765166422).

Как указал суд округа, Правила № 416 не содержат положений о способе передачи документации, а из пунктов 22, 23 Правил № 416 не следует сделанный судами вывод о том, что обязанность предыдущей управляющей организации передать новой управляющей организации техническую и иную документацию, необходимую для управления многоквартирным домом, не может быть исполнена посредством почтового отправления документов.

Кроме того, по мнению суда округа, судьба спорного почтового отправления подлежала выяснению судами с целью установления лица, которому органом почтовой связи вручено это отправление, в котором согласно представленной в дело описи вложения направлены оригиналы необходимой для управления многоквартирным домом технической и иной документации.

Между тем судом округа 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. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений 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 (часть 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса).

Согласно 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.

Обязанность управляющей организации по передаче документации, закрепленная в части 10 статьи 162 Жилищного кодекса, следует также из договора управления многоквартирным домом и исполняется после его прекращения, в том числе после расторжения договора (абзац 2 пункта 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.06.2014 № 35 «О последствиях расторжения договора»).

Согласно пункту 3 статьи 307 Гражданского кодекса при установлении, исполнении обязательства и после его прекращения стороны обязаны действовать добросовестно, учитывая права и законные интересы друг друга, взаимно оказывая необходимое содействие для достижения цели обязательства, а также предоставляя друг другу необходимую информацию.

В соответствии со статьей 309 Гражданского кодекса обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Учитывая характер обязательства, при передаче технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, управляющая организация должна предпринять все доступные в этой ситуации меры для того, чтобы вновь выбранная организация получила соответствующую документацию. В противном случае вновь выбранная управляющая организация не имеет возможности приступить к должному исполнению своих обязательств по договору управления многоквартирным домом.

Законодательство Российской Федерации не предусматривает передачу многоквартирного дома как объекта недвижимого имущества вновь выбранной управляющей организации, доступ к управлению обеспечивается за счет закрепленного в части 10 статьи 162 Жилищного кодекса имущества, включая 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.

Оценив представленные в материалы дела доказательства, суды первой и апелляционной инстанций установили, что в нарушение части 10 статьи 162 Жилищного кодекса общество «Содружество» ненадлежащим образом исполнило возложенную на него обязанность по передаче обществу «Орбита» технической документации и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

При этом, при рассмотрении спора судами применению подлежал также раздел V Правил № 416, которым установлен порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением данным домом.

Согласно пункту 18 Правил № 416 в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля) уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения. Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 данных правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением 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. Документы и сведения передаются по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса (пункт 19 Правил № 416).

В случае отсутствия у организации, ранее управлявшей многоквартирным домом, одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации, иных документов, связанных с управлением домом, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 данных правил, принять меры к восстановлению таких документов 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 (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 и иных связанных с управлением домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную собственниками помещений в многоквартирном доме для 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.

Определенный нормативно-правовым актом порядок передачи документации на многоквартирный дом позволяет определить состав общего имущества дома и его состояние в соответствии с требованиями действующего на момент передачи документов законодательства Российской Федерации, способствует надлежащему управлению многоквартирным домом и качественному содержанию его общего имущества, что обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан.

В рассматриваемом случае, как установили суды первой и апелляционной инстанций, доказательств передачи истребуемой документации в порядке, предусмотренном пунктом 22 Правил № 416, путем составления совместного акта, который должен содержать сведения о дате и месте его составления, а также перечень передаваемых документов, в материалы дела не представлено.

При этом направление технической документации почтовым отправлением исключает возможность заблаговременно указать дату, время и место передачи документации, а также составить акт приема-передачи с указанием сведений о дате и месте его составления и перечня передаваемых документов, как это предусмотрено пунктом 22 Правил № 416.

Кроме того, невозможно установить подлинный качественный и количественный состав отправленных по почте документов, такие документы могут быть не получены по причине утраты почтой при пересылке, поэтому законодатель и определил прием технической документации на многоквартирный дом по акту приема-передачи.

Обязательность оформления акта приема-передачи вызвана также тем, что именно в данном документе должны быть отражены имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации в силу пункта 23 Правил № 416.

Избрание ответчиком иного, не предусмотренного Правилами № 416, способа передачи документов на многоквартирный дом не позволяет оценить полноту и достоверность пересылаемой документации, идентифицировать ее

соответствие наименованиям документов, указанных в описи вложения, лишает истца возможности представить соответствующие возражения и противоречит положениям Правил № 416.

Таким образом, вопреки выводам суда округа, довод ответчика об исполнении обязанности по передаче документации на многоквартирный дом посредством почтового отправления от 11.03.2022 (РПО 63000765166422) правомерно отклонен судами первой и апелляционной инстанций. При этом в ходе судебного разбирательства истец отрицал получение спорной технической и иной документации от ответчика по почте.

В судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации представитель ответчика на вопрос суда заявил, что у него не имеется копий направленных истцу документов.

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица (постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 № 17074/09, определения Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 09.04.2021 № 307-ЭС20-19764, от 03.08.2021 № 303-ЭС21-5287).

Соответственно, при рассмотрении исков об обязанности передать документацию на многоквартирный дом следует исходить из презумпции наличия у лица, осуществляющего функции по управлению многоквартирным домом, всей предусмотренной законодательством документации, связанной с управлением многоквартирным домом. При этом бремя доказывания объективной невозможности исполнения обязанности по передаче документов возлагается именно на ответчика.

Как следует из решения и постановления судов первой и апелляционной инстанций, содержание отчета об отслеживании почтового отправления исследовалось судами, дана правовая оценка этому доказательству, как не подтверждающему выполнение ответчиком обязанности по передаче истребуемой документации.

Между тем, указывая на возможность истца опровергнуть информацию, содержащуюся в отчете об отслеживании почтового отправления относительно его вручения адресату, и доводы ответчика о получении спорных документов истцом, суд округа, по сути, возложил на истца обязанность по доказыванию факта передачи истребуемой документации ответчиком, а также факта ее наличия у ответчика, произвольно самостоятельно избравшего такой способ, как он считает, передачи документации, не неся при этом ответственности за его результат.

Вместе с тем указанные основания для направления дела на новое рассмотрение не могут привести к правильному разрешению спора, поскольку данные обстоятельства, учитывая определенный Правилами № 416 порядок передачи документации по акту, не имеют правового значения.

Более того, при рассмотрении настоящего дела суд кассационной инстанции располагал сведениями, что почтовое отправление не доставлено

адресату, а ответчик не указал возможное местонахождение истребуемой документации, не представил доказательства ее поиска в целях отыскания и передачи истцу, что в указанной ситуации создает условия для управления имуществом многоквартирного дома истцом в ее отсутствие, без обеспечения должной его эксплуатации, надлежащего содержания в целях благоприятного и безопасного проживания граждан.

Таким образом, у суда кассационной инстанции не имелось оснований для отмены судебных актов судов первой и апелляционной инстанций.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшееся по делу постановление суда округа нельзя признать законным и обоснованным ввиду существенного нарушениями судом норм материального и процессуального права, в связи с чем указанный судебный акт подлежит отмене на основании части 1 статьи 291<sup>11</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, а решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции подлежат оставлению в силе.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291<sup>11–291</sup><sup>15</sup> Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

#### **ОПРЕДЕЛИЛА:**

постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 16.02.2023 по делу № А45-17777/2021 Арбитражного суда Новосибирской области отменить.

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 28.07.2022 и постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.10.2022 по тому же делу оставить в силе.

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

Е.Е. Борисова

Судьи

Р.А. Хатыпова

Н.С. Чучунова