



ВЕРХОВНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

№ 304-ЭС22-24319

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

г. Москва

Дело № А45-31177/2021

Резолютивная часть определения объявлена 21.03.2023.

Полный текст определения изготовлен 30.03.2023.

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

председательствующего судьи Борисовой Е.Е.,

судей Чучуновой Н.С., Якимова А.А.

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

с использованием системы веб-конференции (в режиме онлайн),

рассмотрела в открытом судебном заседании кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕЛЕС» на решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.03.2022, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2022 и постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 06.09.2022 по делу № А45-31177/2021

по иску общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕЛЕС» к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: город Новосибирск, улица Одоевского, дом 9, и иные связанные с управлением данным домом документы согласно перечню, указанному в исковом заявлении, о взыскании судебной неустойки в размере 5000 рублей с момента вступления решения суда в законную силу за каждый день его неисполнения (с учетом уточнения требований).

При участии в судебном заседании представителей:
общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ВЕЛЕС» – адвоката Иванкова Н.О.,
общества с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» – Абдрашитова Д.Ф.

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 компания «ВЕЛЕС» (далее - общество «Велес», управляющая компания) обратилось в арбитражный суд с вышеуказанными требованиями к обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Союз-Инвест» (далее – общество «Союз-Инвест», застройщик), указывая в обоснование иска на создание ответчиком препятствий в эксплуатации многоквартирного дома, расположенного по адресу: город Новосибирск, улица Одоевского, дом 9, в связи с уклонением от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением данным домом документов.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области от 25.03.2022, оставленным без изменения постановлением Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2022, в удовлетворении исковых требований отказано.

Постановлением Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 06.09.2022 решение суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставлены без изменения.

Общество «Велес» обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с кассационной жалобой на состоявшиеся по делу судебные акты арбитражных судов, ссылаясь на допущенные судами существенные нарушения норм материального права.

Определением судьи Верховного Суда Российской Федерации Борисовой Е.Е. от 27.02.2023 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 «Союз-Инвест» просит оставить обжалуемые судебные акты без изменения.

В судебном заседании представитель общества «Велес» поддержал доводы кассационной жалобы, представитель общества «Союз-Инвест» возражал относительно доводов жалобы.

Изучив материалы дела, проверив в соответствии с положениями статьи 291¹⁴ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации законность обжалуемых судебных актов, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации находит, что кассационная жалоба подлежит удовлетворению, а обжалуемые судебные акты – отмене по следующим основаниям.

Как установлено судами и подтверждается материалами дела, общество «Союз-Инвест» являлся застройщиком спорного многоквартирного дома, введенного в эксплуатацию 29.09.2017. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, инициатором проведения которого выступил ответчик, определен способ управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, в качестве которой выбран истец.

Приказом государственной жилищной инспекции Новосибирской области от 31.10.2017 № 1907/10 многоквартирный дом включен в реестр объектов, деятельность по управлению которыми осуществляет общество «Велес».

Между застройщиком и управляющей компанией 31.08.2017 и 11.09.2017 подписаны реестры передачи технической документации, однако, несмотря на неоднократные обращения управляющей компании, документация передана не в полном объеме.

Управляющая компания 21.09.2021 направила в адрес застройщика претензию с требованием о передаче технической документации, неисполнение которой послужило основанием для обращения в арбитражный суд с настоящим иском.

В ходе производства по делу в суде первой инстанции ответчик заявил о передаче большей части истребованной документации не только по реестрам от 31.08.2017 и от 11.09.2017, но и по актам приема-передачи от 29.09.2017, от 14.11.2017, от 11.12.2017, а также указал на пропуск управляющей компанией срока исковой давности.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении исковых требований, суды руководствовались статьями 195, 199, 200 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс, ГК РФ), а также статьями 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс, ЖК РФ) и пунктом 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, пунктами 24, 25, 26, 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), пунктом 1.5 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных приказом Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила № 170).

Установив, что часть истребуемой документации была передана управляющей компании на основании реестров от 31.08.2017 и от 11.09.2017, а

также актов приема-передачи от 29.09.2017, от 14.11.2017, от 11.12.2017, при этом списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров, а также документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременении земельного участка, истребуются у ответчика необоснованно, а в отношении остальной части заявленных в иске документов пропущен срок исковой давности, суды пришли к выводу об отсутствии правовых и фактических оснований для удовлетворения исковых требований.

Применяя исковую давность, суды исходили из того, что управляющая компания осуществляет свою деятельность с 19.10.2017, сведения в реестр лицензий Новосибирской области включены 31.10.2017, наиболее поздний из актов приема-передачи был составлен сторонами 11.12.2017, между тем исковое заявление подано в суд 16.11.2021, то есть с пропуском трехлетнего срока исковой давности.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу части 2 статьи 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме могут выбрать способ управления многоквартирным домом в виде управления управляющей организацией.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 Жилищного кодекса 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.

Согласно части 10 статьи 162 ЖК РФ 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.

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).

Согласно части 11.1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) после окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно–технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

Положениями статьи 55 ГрК РФ также предусмотрена необходимость получения застройщиком разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. Перечень документов к заявлению о выдаче разрешения для предоставления их в компетентный орган определен частью 3 указанной статьи.

Строительные нормы и правила, действовавшие в период ввода дома в эксплуатацию, предусматривали, что техническая и иная необходимая для эксплуатации дома документация, представляемая подрядчиком и заказчиком в государственные приемочные комиссии, после приемки объекта должна храниться у эксплуатационной организации. При этом к обязанностям застройщика в рамках организации процесса приемки объекта относятся комплектование, хранение и передача соответствующим организациям исполнительной и эксплуатационной документации (пункт 4.18 СНиП 3.01.04-87 «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения», пункт 4.4. СП 68.13330.2017. Свод правил. «Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 3.01.04-87»).

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) (пункт 1.5.1 Правил № 170).

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).

Положениями пунктов 24-27 Правил № 491 также предусмотрены состав технической документации и обязанности застройщика по ее передаче.

В частности, в силу пункта 24 Правил № 491 инструкция по эксплуатации многоквартирного дома является лишь одним из документов, подлежащих

передаче застройщиком лицам, перечисленным в указанном нормативном акте, порядок ее передачи регламентируется пунктом 25 Правил № 491. Пунктом 26 Правил № 491 определен состав иной документации, а обязанность передачи ответственными лицами (в рассматриваемом случае – застройщиком) полного комплекта документов сформулирована в пункте 27 Правил № 491.

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.

Таким образом, документация, необходимая для эксплуатации объекта капитального строительства, в обязательном порядке должна находиться у застройщика на момент ввода дома в эксплуатацию. Обязанность по передаче проектной документации на жилой дом собственникам (владельцу) объекта недвижимости, представителем которых является управляющая организация - возникает в силу прямого указания закона и не прекращается в течение всего периода эксплуатации дома.

Принимая во внимание указанный выше правовой статус технической документации на многоквартирный дом, учитывая, что данная документация не относится к общедоступной и не может быть самостоятельно получена управляющей компании в соответствующих органах, но необходима управляющей компании, представляющей интересы собственников помещений в многоквартирном доме, для выполнения своих функций, управляющая компания применительно к положениям статьи 304 ГК РФ вправе требовать от застройщика передачи такой документации для осуществления деятельности по управлению и содержанию общего имущества многоквартирного дома.

Предусмотренная нормативными правовыми актами передача такой документации от застройщика к управляющей организации должна осуществляться одновременно с передачей в обслуживание такого многоквартирного дома, если иной (более поздний срок) не установлен специальным нормативным правовым регулированием либо соглашением сторон.

Такой более поздний срок, продолжительностью в один месяц, предусмотрен пунктом 25 Правил № 491 только в отношении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома (на бумажном и электронном носителях). В отношении обязательств застройщика по передаче иной документации применимые нормы права, в том числе СНиП 3.01.04-87, СП 68.13330.2017, Правила № 491, Правила № 170, аналогичных положений не содержат, соответственно, необходимые в силу закона документы подлежали передаче застройщиком одновременно с включением сведений о спорном многоквартирном доме в реестр лицензий управляющей компании.

Судами установлено и ответчиком не оспорено, что спорный многоквартирный дом введен в эксплуатацию 29.09.2017, истребуемая истцом документация в полном объеме в момент приемки дома находилась у застройщика, в противном случае приемка не была бы осуществлена.

Следовательно, в настоящем случае застройщик не передал управляющей компании необходимую документацию в полном объеме, допустив тем самым противоправное бездействие, выразившееся в несоблюдении вышеназванных норм и правил, что влияет на выполнение истцом функции управления многоквартирным домом, на содержание общего имущества многоквартирного дома в надлежащем состоянии в целях его бесперебойной и безаварийной работы и возможности возмещения вреда в результате такого содержания.

Установленные по делу обстоятельства свидетельствуют о незаконном уклонении застройщика от передачи технической документации на многоквартирный дом управляющей компании, что выражается в длительном невыполнении (ненадлежащем выполнении) предусмотренной законом обязанности.

Исходя из изложенного, учитывая, что не передача документов создает препятствия выполнению истцом принятых обязательств по управлению многоквартирным домом в интересах собственников помещений этого дома, а также угрозу нарушения их прав по поддержанию безопасного проживания в таком доме, при передаче дома управляющей компании закон обязывает застройщика передать всю прилагаемую к нему документацию, и он не может быть освобожден от этой обязанности, исполнение которой обеспечивает эксплуатацию многоквартирного дома, как объекта капитального строительства на протяжении всего периода его существования.

Как усматривается из материалов дела и установлено судами, документы на установленные общедомовые (коллективные) приборы учета: паспорт на ОДПУ холодного водоснабжения, документы на оборудование ИТП проектная документация переданы истцу согласно реестру от 11.09.2017, технические документы на специализированное оборудование (лифты) переданы истцу по реестру от 31.08.2017. По актам приема-передачи от 29.09.2017, от 14.11.2017, от 11.12.2017 истцу переданы: технический паспорт на многоквартирный дом, инструкция по эксплуатации многоквартирного дома, кадастровый план (карта), приказ о присвоении адреса, градостроительный план.

Между тем доказательств, свидетельствующих о передаче иной необходимой документации, в частности, проектной документации на многоквартирный дом, плана участка в масштабе 1:1000-1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем, схем внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, теплоснабжения, электроснабжения в материалах дела не имеется.

Изложенное не было принято во внимание судами при рассмотрении дела, в том числе при разрешении вопроса об исковой давности, применение которой послужило самостоятельным основанием для отказа в иске.

Иск по настоящему делу, по сути, направлен на устранение препятствий в использовании имущества многоквартирного дома, переданного застройщиком управляющей компании и находящегося во владении последнего в связи с исполнением своих обязанностей.

При дляншемся уклонении от передачи данной документации, застройщик должен исходить из того, что соответствующий иск, направленный

на устранение всяких нарушений прав собственников помещений в многоквартирном доме, может быть предъявлен к нему в течение всего периода эксплуатации дома, обеспечивая сохранность документации, а при необходимости – готовность к ее восстановлению.

Следовательно, застройщик, допускающий уклонение от передачи документации на многоквартирный дом, не вправе ссылаться на истечение срока исковой давности, поскольку не является лицом, имеющим права хранить указанную документацию, и не имеет материально–правового интереса, подлежащего защите в этом случае (статья 195 ГК РФ).

Сходная правовая позиция сформулирована в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 06.09.2011 № 1089/11.

Принимая во внимание изложенное, Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации считает, что состоявшиеся по делу судебные акты арбитражных судов подлежат отмене на основании части 1 статьи 291¹¹ Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации с направлением дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела судам следует учесть изложенное, устранить указанные недостатки, установить все обстоятельства, имеющие значение для правильного разрешения спора, в том числе определения состава документации, не переданной ответчиком, правильно применить нормы материального и процессуального права, принять законные и обоснованные судебные акты.

Руководствуясь статьями 167, 176, 291.11–291.15 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации

ОПРЕДЕЛИЛА:

решение Арбитражного суда Новосибирской области от 25.03.2022, постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 20.05.2022 и постановление Арбитражного суда Западно–Сибирского округа от 06.09.2022 по делу № А45-31177/2021 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Новосибирской области.

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

Председательствующий судья

Е.Е. Борисова

Судьи

Н.С. Чучунова

А.А. Якимов