



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД  
ВОЛГО-ВЯТСКОГО ОКРУГА**  
Кремль, корпус 4, Нижний Новгород, 603082  
<http://fasvvo.arbitr.ru/> E-mail: [info@fasvvo.arbitr.ru](mailto:info@fasvvo.arbitr.ru)

---

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ  
арбитражного суда кассационной инстанции**

Нижний Новгород  
03 февраля 2017 года

Дело № А29-3599/2016

Резолютивная часть постановления объявлена 27.01.2017.  
Полный текст судебного акта изготовлен 03.02.2017.

Арбитражный суд Волго-Вятского округа в составе:  
председательствующего Чернышова Д.В.,  
судей Бабаева С.В., Кислицына Е.Г.

без участия представителей сторон

рассмотрел в судебном заседании кассационную жалобу ответчика –  
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1»

на решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016,  
принятое судьей Безносиковой М.В., и  
на постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 11.10.2016,  
принятое судьями Немчиновой М.В., Великоредчаниным О.Б., Хоровой Т.В.,  
по делу № А29-3599/2016

по иску общества с ограниченной ответственностью «Ухтажилфонд»  
(ИНН: 1102055018, ОГРН: 1071102001695)  
к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1»  
(ИНН: 1102072969, ОГРН: 1131102000996)  
об обязанности передать документацию

и у с т а н о в и л :

общество с ограниченной ответственностью «Ухтажилфонд» (далее – ООО «Ухтажилфонд») обратилось с исковым заявлением, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, к обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1» (далее – ООО «Управляющая компания № 1») об обязанности ответчика передать технический паспорт (оригинал) БТИ многоквартирного жилого дома (далее – МКД) 61, расположенного по проспекту Ленина в

городе Ухте Республики Коми, и комплект ключей от технических помещений в указанном доме, состоящий из ключей от помещений мусоропроводных камер № 1, 2, 3, 4, 5, 6; магнитных ключей от входных дверей № 1, 2, 5; ключей от ВРУ № 2,5; ключей от чердачных помещений № 1, 2, 3, 4, 5.

Исковые требования основаны на статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и мотивированы уклонением ответчика от выполнения спорных обязанностей.

Арбитражный суд Республики Коми решением от 21.07.2016, оставленным без изменения постановлением Второго арбитражного апелляционного суда от 11.10.2016, удовлетворил исковые требования ООО «Ухтажилфонд».

Сославшись на статьи 46, 161 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416) Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила № 491), Правила и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, суд пришел к выводу о неисполнении ответчиком обязанности по передаче истцу соответствующей технической документации и комплекта ключей от технических помещений.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО «Управляющая компания № 1» обратилось в Арбитражный суд Волго-Вятского округа с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение суда первой инстанции и постановление апелляционной инстанции в связи с несоответствием выводов суда фактическим обстоятельствам дела и неправильным применением норм материального права.

Заявитель полагает, что суд ошибочно усмотрел правовые основания для удовлетворения исковых требований, поскольку не дал надлежащей оценки представленной в материалы дела доказательственной базе; со ссылкой на часть 7 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации ответчик указывает, что ООО «Ухтажилфонд» не приступило к исполнению своих обязанностей в качестве управляющей организации, в связи с чем, основания для предъявления настоящего иска отсутствуют; считает ошибочным вывод суда о заключении, в соответствии с требованиями части 1 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, истцом договоров управления с собственниками МКД, обладающими более чем 50 процентами голосов.

При надлежащем извещении участвующих в деле лиц о времени и месте судебного разбирательства стороны не обеспечили явку представителей в кассационную инстанцию.

В соответствии со статьей 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд округа проверяет правильность применения судом первой и апелляционной инстанции норм права, исходя из доводов, содержащихся в кассационной жалобе и возражений относительно жалобы.

Законность решения Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 и постановления Второго арбитражного апелляционного суда от 11.10.2016, проверена Арбитражным судом Волго-Вятского округа в порядке, установленном в статьях 274, 284 и 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела и оценив доводы кассационной жалобы, окружной суд не усмотрел оснований для отмены обжалованных судебных актов в силу следующего.

Как видно из документов и установил суд, собственники помещений 19.05.2015 провели собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: город

Ухта, улица Ленина, дом 61, в форме заочного голосования, на котором было принято решение о заключении договора управления с ООО «Ухтажилфонд».

Представитель собственников указанного многоквартирного дома уведомил ответчика о том, что на основании протокола от 19.05.2015 собственниками принято решение расторгнуть договор управления с ООО «Управляющая компания № 1», и заключить договор с новой управляющей компанией ООО «Ухтажилфонд». Ответчику также предложено передать необходимую техническую документацию на МКД вновь выбранной управляющей компании (истцу). К уведомлению приложен протокол общего собрания от 19.05.2015. Указанное уведомление получено ответчиком 21.07.2015.

Руководитель ООО «Ухтажилфонд» 03.07.2015 уведомил ООО «Управляющая компания № 1» о выборе новой управляющей организации, которой является ООО «Ухтажилфонд» (уведомление получено ответчиком 07.07.2015).

В письме от 15.07.2015 ответчик сообщил истцу о не представлении подтверждающих документов, в связи с чем, ООО «Управляющая компания № 1» продолжает обслуживать данный МКД.

Письмом от 07.12.2015 истец вновь обратился к ответчику с просьбой передать техническую документацию.

ООО «Управляющая компания № 1» в полном объеме истребуемые документы ООО «Ухтажилфонд» не представило, что явилось причиной обращения последнего в суд с настоящим иском.

Согласно частям 1 и 2 статьи 44 и частям 1, 2 и 3 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом обеспечиваются посредством управления многоквартирным домом. Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом, к которым отнесены непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; управление управляющей организацией. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме (части 1 и 4 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации).

В части 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации законодатель предусмотрел возможность изменения и (или) расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В частности, статья 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускает односторонний отказ от исполнения договора. Согласно пункту 3 указанной статьи в

случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным.

Из материалов дела усматривается, что собственники многоквартирного дома приняли 15.05.2015 решение о расторжении с 01.06.2015 договора управления, заключенного с ООО «Управляющая компания № 1», и о заключении договора управления с ООО «Ухтажилфонд».

В силу частей 5 и 6 статьи 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение общего собрания собственников является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Из анализа приведенных правовых норм следует, что ответчик не обладает правом на оспаривание решения собственников помещений в многоквартирном доме о выборе новой управляющей организации и расторжении договора управления с заявителем в связи с односторонним отказом от его исполнения.

В части 8.2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено право собственников помещений на односторонний отказ от исполнения договора управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. Следовательно, создание либо избрание новой управляющей организации, а, соответственно, и наделение ее всеми правами означает прекращение всех прав у управляющей организации, осуществлявшей функции управления ранее.

Согласно части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

В разделе пятом Правил № 416 установлен порядок передачи технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением этим домом.

В случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, 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 (пункт 18 Правил № 416).

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая соответствующее уведомление, передает в установленном Правилами № 416 порядке, в том числе, техническую документацию на многоквартирный дом организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (пункт 19 Правил № 416).

Техническая документация на многоквартирный дом подлежит передаче в составе, предусмотренном Правилами № 491.

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).

Согласно письму Министерства Регионального развития Российской Федерации от 20.12.2006 № 14313-РМ/07, техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24 и 26 Правил № 491, согласно которым сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом, данный перечень документов является открытым, кроме того, в пунктах 24, 26 и 27 Правил № 491 и Жилищным кодексом Российской Федерации предусмотрена не только передача технической документации, но и передача иных, связанных с управлением многоквартирным домом, документов.

Согласно пунктам 21 и 22 Правил № 416 передача технической документации на многоквартирный дом осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

В случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления принять меры к восстановлению таких документов, а затем передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

Суд установил, что собственники МКД приняли решение от 15.05.2015 о расторжении с 01.06.2015 договора управления, заключенного с ООО «Управляющая компания № 1», и о заключении договора управления с ООО «Ухтажилфонд» (данное решение в установленном законом порядке не оспорено и недействительным не признано).

В нарушение статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации ответчик не представил в материалы дела доказательств передачи истцу соответствующей технической документации и комплекта ключей от технических помещений.

В соответствии с требованиями статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации суд оценил имеющуюся в материалах дела доказательственную базу и пришел к правильному выводу о наличии правовых оснований для возложения на ответчика обязанности по передаче технической документации и комплекта ключей, поэтому обоснованно удовлетворил заявленный иск.

Доводы заявителя направлены на переоценку представленной в материалы дела доказательственной базы, что в силу статьи 286 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации не входит в компетенцию суда округа.

Оснований для отмены обжалованных судебных актов по приведенным в кассационной жалобе доводам не имеется.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных в части 4 статьи 288 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, судами первой и апелляционной инстанций не допущено.

В соответствии со статьями 110 и 112 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы по кассационной жалобе относятся на заявителя.

Руководствуясь статьями 287 (пунктом 1 части 1) и 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Волго-Вятского округа

#### ПО С Т А Н О В И Л :

решение Арбитражного суда Республики Коми от 21.07.2016 и постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 11.10.2016 по делу № А29-3599/2016 оставить без изменения, кассационную жалобу общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания № 1» – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия, в порядке, предусмотренном в статье 291.1 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Председательствующий

Д.В. Чернышов

Судьи

С.В. Бабаев

Е.Г. Кислицын