



## ВЫСШИЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

---

---

### ПОСТАНОВЛЕНИЕ Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

№ 17074/09

Москва

30 марта 2010 г.

Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в составе:

председательствующего – заместителя Председателя Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Исайчева В.Н.;

членов Президиума: Андреевой Т.К., Борисовой Е.Е., Витрянского В.В., Вышняк Н.Г., Завьяловой Т.В., Першутова А.Г., Сарбаша С.В., Юхнея М.Ф. –

рассмотрел заявление товарищества собственников жилья «Дом на Поварской» о пересмотре в порядке надзора решения Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2009 по делу № А40-73182/08-19-483, постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановления Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.09.2009 по тому же делу.

В заседании приняли участие представители:

от заявителя – товарищества собственников жилья «Дом на Поварской» – Крохин К.В., Шубукина Я.В.;

от Федерального государственного унитарного предприятия ЖЭК-2 Росатома – Евсеев М.Л.

Заслушав и обсудив доклад судьи Сарбаша С.В., а также объяснения представителей участвующих в деле лиц, Президиум установил следующее.

Товарищество собственников жилья «Дом на Поварской» (далее – товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к Федеральному государственному унитарному предприятию ЖЭК-2 Росатома (далее – ЖЭК) об обязанности передать товариществу техническую документацию и документацию паспортного учета (далее – документация), необходимую для эксплуатации и содержания многоквартирного дома, расположенного по адресу: Москва, ул. Поварская, д. 31/29.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2009 в удовлетворении искового требования отказано.

Постановлением Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2008 решение суда первой инстанции оставлено без изменения.

Федеральный арбитражный суд Московского округа постановлением от 03.09.2009 постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения.

Суды, возложив на товарищество бремя доказывания факта наличия у ЖЭКа истребуемой документации, сочли, что оно не доказало данный факт, и, руководствуясь нормами жилищного законодательства, пришли к выводу об отсутствии у ЖЭКа обязанности восстановить и передать документацию товариществу.

В заявлении, поданном в Высший Арбитражный Суд Российской Федерации, о пересмотре указанных судебных актов в порядке надзора товарищество просит их отменить, ссылаясь на нарушение единообразия в

толковании и применении арбитражными судами норм права, и направить дело на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

В отзыве на заявление ЖЭК просит оставить названные судебные акты без изменения как соответствующие действующему законодательству.

Проверив обоснованность доводов, изложенных в заявлении, отзыве на него, и выступлениях присутствующих в заседании представителей участвующих в деле лиц, Президиум считает, что заявление подлежит удовлетворению по следующим основаниям.

В силу пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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, в частности, вновь созданному товариществу собственников жилья.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Согласно пункту 2 статьи 18 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» ранее возникшие обязательства организаций, отвечающих за управление, содержание и ремонт многоквартирного дома,

сохраняются до момента возникновения обязательств, связанных с управлением многоквартирным домом в соответствии с положениями раздела VIII Жилищного кодекса.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) и пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса предусмотрено, что обязанность по передаче документации возникает, в частности, при наличии такого юридического факта, как создание товарищества собственников жилья.

Жилищное законодательство и нормативные акты, регулирующие техническую эксплуатацию жилого фонда, не устанавливают последствий неисполнения обязанности по передаче технической документации. Поэтому в данном случае подлежат применению общие правила ответственности за нарушение обязательств (глава 25 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 393 Гражданского кодекса должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии со статьей 397 Гражданского кодекса в случае неисполнения должником обязательства передать вещь кредитор вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства, и потребовать от должника возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

Статьей 398 Гражданского кодекса определено, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и не следует из существа обязательства, выбор способа защиты нарушенного права осуществляется кредитором своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса).

Следовательно, в случае предъявления товариществом собственников жилья требования о передаче технической документации должник (предшествующая управляющая организация) обязан передать ее кредитору (товариществу), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору (товариществу).

При названных обстоятельствах обжалуемые судебные акты подлежат отмене на основании пункта 1 статьи 304 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации как нарушающие единообразие в толковании и применении арбитражными судами норм права.

Дело подлежит направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду необходимо определить состав технической и иной документации, подлежащей передаче в соответствии с установленным нормативным регулированием.

Содержащееся в настоящем постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации толкование правовых норм является общеобязательным и подлежит применению судами при рассмотрении аналогичных дел.

Учитывая изложенное и руководствуясь статьей 303, пунктом 2 части 1 статьи 305, статьей 306 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации

## ПОСТАНОВИЛ:

решение Арбитражного суда города Москвы от 24.03.2009 по делу № А40-73182/08-19-483, постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 28.05.2009 и постановление Федерального арбитражного суда Московского округа от 03.09.2009 по тому же делу отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Москвы.

Председательствующий

В.Н.Исайчев