

Н.А. Храмцовская,

ведущий эксперт по управлению документацией компании «ЭОС»,
член Гильдии Управляющих Документацией и ARMA International

АРБИТРАЖНАЯ ПРАКТИКА: ДОКУМЕНТЫ НУЖНО ИСТРЕБОВАТЬ ИЗ ЧУЖОГО ВЛАДЕНИЯ ВОВРЕМЯ

В судебной практике встречаются дела, в которых основным вопросом является истребование необходимых для деловой деятельности документов, не переданных прежним владельцем.

Арбитражному суду города Санкт-Петербурга и Ленинградской области в сентябре 2010 года пришлось разбираться, передана ли документация на многоквартирный жилой дом вновь созданному товариществу собственников жилья (ТСЖ) Санкт-Петербургским ГУ «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга», ранее управлявшим домом (дело № А56-13421/2010).

СУТЬ СПОРА

В 2005 году решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома было создано ТСЖ. До создания товарищества дом находился под управлением Санкт-Петербургского государственного учреждения «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга».

Товарищество по акту приема-передачи в декабре 2006 года приняло многоквартирный жилой дом от ГУ. Ссылаясь на то, что при передаче дома ГУ не передало техническую документацию, необходимую для эксплуатации жилого дома, ТСЖ обратилось в арбитражный суд с иском.

ПОЗИЦИЯ АРБИТРАЖНОГО СУДА ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Суд первой инстанции, отказывая в удовлетворении исковых требований, не стал глубоко разбираться в проблеме, указав, что ТСЖ приняло от ГУ дом по акту приема-передачи в декабре 2006 года по форме № ОС-1а*. Из акта приема-передачи следует, что приложением к нему является техническая документация. На этом основании суд сделал вывод, что документация, необходимая для

эксплуатации дома и хранившаяся у ГУ, была передана ТСЖ. Суд не согласился с требованием обязать ГУ восстановить и передать техническую документацию.

Не удовлетворившись данным решением, ТСЖ обратилось с кассационной жалобой в Федеральный арбитражный суд Северо-Западного округа.

ПОЗИЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

Постановлением Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа в феврале 2011 года решение суда первой инстанции было отменено на основании того, что «выводы суда первой инстанции не соответствуют имеющимся в деле доказательствам и приняты при неправильном применении норм материального права».

Суд первой инстанции, изучив содержание акта от 31.12.2006, установил, что ГУ передало ТСЖ техническую и бухгалтерскую документацию, а именно копию технического паспорта, копию карточки уборочной площади, АВИЗО, приемо-сдаточный акт по форме № ОС-1а. При этом суд первой инстанции не исследовал вопрос о том, являются ли эти документы технической документацией,

*Унифицированная форма № ОС-1а утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7.

а в данном случае это «имеет существенное значение для правильного разрешения спора».

Согласно п. 10 ст. 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, в частности, созданному ТСЖ. Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (в ред. от 06.05.2011).

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме). Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

На этом основании суд сделал вывод о том, что в случае предъявления ТСЖ требования о передаче технической документации ГУ обязано ее передать, а при ее отсутствии – восстановить за свой счет и передать ТСЖ.

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 21.09.2010 было отменено, а дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Суду первой инстанции было предложено при новом рассмотрении дела определить состав технической документации, подлежащей передаче.

ПОВТОРНОЕ РАССМОТРЕНИЕ ДЕЛА АРБИТРАЖНЫМ СУДОМ ГОРОДА САНКТ-ПЕТЕРБУРГА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

При повторном рассмотрении дела в марте 2011 года суд сделал вывод о том, что ГУ не представило доказательств передачи документов в полном объеме, соответствующем перечню, содержащемуся в п. 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме.

При этом ссылка ГУ на то, что у него отсутствует какая-либо техническая документация, была отклонена судом. Судом также не был принят довод ГУ о пропуске истцом срока исковой давности. Суд обязал ГУ передать товариществу по акту приемки-передачи техническую документацию на многоквартирный дом, если потребуется, восстановив их. В судебном решении были перечислены виды документов, которые необходимо представить.

На это решение была подана апелляционная жалоба в **Тринадцатый арбитражный апелляционный суд**, который в июне 2011 года оставил решение суда первой инстанции без изменения. В итоге окончательное решение пришлось принимать Федеральному арбитражному суду Северо-Западного округа.

ПОЗИЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО АРБИТРАЖНОГО СУДА СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА

Основным вопросом, который изучал суд в октябре 2011 года, было заявление ГУ о применении срока исковой давности. Суды первой и апелляционной инстанций посчитали, что срок давности товариществом не пропущен, поскольку, как указал суд апелляционной инстанции, о нарушении своего права ему стало известно в ноябре 2009 года, когда ТСЖ обратилось к ГУ с требованием о передаче документации.

Суд кассационной инстанции, однако, посчитал иначе. Техническая и бухгалтерская документация была передана ТСЖ 31.12.2006 по акту, при этом каких-либо претензий относительно полноты представленных документов не поступало.

Суд заявил, что «о нарушении своего права – передаче документации не в полном объеме – ТСЖ должно было узнать 31 декабря 2006 года», и сделал на этом основании вывод о том, что на момент подачи иска (17.03.2010) срок исковой давности товариществом пропущен (по общему правилу этот срок составляет три года).

На этом основании суд отменил решение Арбитражного суда Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 25.03.2011, постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 30.06.2011 и отказал ТСЖ в иске.

НАШ КОММЕНТАРИЙ



В данном случае проявленная товариществом небрежность при получении необходимой для обслуживания дома технической документации привела к тому, что оно так и не смогло защитить свои интересы в суде. Если бы ТСЖ с самого начала изучило требования законодательства в отношении технической документации на многоквартирный дом и при передаче дома потребовало ее представления, то решение суда было бы иным. Теперь же товариществу придется восстанавливать необходимую документацию за свой счет.