



## **АРБИТРАЖНЫЙ СУД ПОВОЛЖСКОГО ОКРУГА**

420066, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Красносельская, д. 20, тел. (843) 291-04-15  
<http://faspo.arbitr.ru> e-mail: [info@faspo.arbitr.ru](mailto:info@faspo.arbitr.ru)

---

### **ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции Ф06-17863/2017**

**г. Казань**

**Дело № А65-5161/2016**

**22 февраля 2017 года**

Резолютивная часть постановления объявлена 16 февраля 2017 года.

Полный текст постановления изготовлен 22 февраля 2017 года.

Арбитражный суд Поволжского округа в составе:

председательствующего судьи Федоровой Т.Н.,

судей Махмутовой Г.Н., Хайбулова А.А.,

при участии представителей до перерыва:

истца – Железнова-Липеца А.А., доверенность от 15.09.2016 б/н,

ответчика – Камалиевой Д.М., доверенность от 05.08.2016 б/н,

третьего лица – Исполнительного комитета муниципального образования  
г. Казани – Сафина Р.Н., доверенность от 09.01.2017 № 11/ик,

в отсутствие:

третьего лица – общества с ограниченной ответственностью  
«ДОМОЧАДЕЦ СЕРВИС», извещенного надлежащим образом,

после перерыва:

истца – Авхадиева М.Ф., доверенность от 02.06.2016 б/н,

Железнова-Липеца А.А., доверенность от 15.09.2016 б/н,

ответчика – Камалиевой Д.М., доверенность от 05.08.2016 б/н,  
третьего лица – Исполнительного комитета муниципального образования  
г. Казани – Елистратова Я.Н., доверенность от 09.01.2017 № 11/ик,

в отсутствие:

третьего лица – общества с ограниченной ответственностью  
«ДОМОЧАДЕЦ СЕРВИС», извещенного надлежащим образом,  
рассмотрев в открытом судебном заседании кассационную жалобу  
общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
«Райдэн», г. Казань,

на решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.09.2016 (судья  
Коротенко С.И.) и постановление Одиннадцатого арбитражного  
апелляционного суда от 29.11.2016 (председательствующий судья  
Кузнецов С.А., судьи Балашева В.Т., Туркин К.К.)

по делу № А65-5161/2016

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая  
компания «Райдэн», г. Казань (ОГРН 1121690091885, ИНН 1655261252) к  
обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания  
жилищно-коммунального хозяйства Приволжского района», г. Казань  
(ОГРН 1061684096583, ИНН 1659065386) о взыскании неосновательного  
обогащения, третьи лица: общество с ограниченной ответственностью  
«ДОМОЧАДЕЦ СЕРВИС», г. Казань, Исполнительный комитет  
муниципального образования г. Казани, г. Казань,

### **УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая  
Компания «Райдэн» (далее – ООО «УК «Райдэн», истец) обратилось в  
Арбитражный суд Республики Татарстан с иском, уточненным в порядке  
статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации  
(далее – АПК РФ), к обществу с ограниченной ответственностью  
«УК жилищно-коммунального хозяйства Приволжского района» (далее –  
ООО «УК ЖКХ Приволжского района», ответчик) о взыскании

855 520 руб. 94 коп. неосновательного обогащения за период с 01.01.2007 по 31.12.2007.

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 04.05.2016 по ходатайству истца в порядке статьи 47 АПК РФ произведена замена ненадлежащего ответчика ООО «УК ЖКХ Приволжского района» на надлежащего ответчика – общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Жилищно-Коммунального хозяйства Приволжского района» (далее – ООО «Управляющая компания ЖКХ Приволжского района»).

Решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.09.2016, оставленным без изменения постановлением Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2016, в удовлетворении исковых требований истцу отказано.

Не согласившись с принятыми судебными актами, ООО «УК «Райдэн» обратилось в Арбитражный суд Поволжского округа с кассационной жалобой, в которой просит их отменить, заявленные требования удовлетворить, ссылаясь на то, что в акте об уничтожении протоколы общих собраний по проведению текущего ремонта, акты осмотров, описи работ по текущему ремонту отсутствуют. Уничтожение документов не освобождает ответчика от обязанности доказывания использования денежных средств.

Ответчик не представил решений общего собрания собственников помещений спорного дома по вопросу проведения работ по текущему ремонту. Возложение на истца бремени доказывания факта не оказания услуги по текущему ремонту считает неправомерным.

Документы, подтверждающие проведение (не проведение) работ по текущему ремонту не могут быть представлены истцом ввиду не исполнения ООО «УК ЖКХ Приволжского района» решения Арбитражного Республики Татарстан по делу № А65-17059/2015.

Полагает, что оспаривание решение собрания о выборе управляющей компании до разрешения спора не свидетельствует о его недействительности.

До принятия постановления по кассационной жалобе в судебном заседании 09.02.2017 был объявлен перерыв до 10 часов 30 минут 16.02.2017.

Проверив законность обжалуемых судебных актов в соответствии со статьей 286 АПК РФ, изучив материалы дела, обсудив доводы кассационной жалобы, заслушав представителей сторон в судебном заседании, судебная коллегия считает принятые по делу судебные акты подлежащими отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции по следующим основаниям.

Как установлено судами первой и апелляционной инстанций и подтверждается материалами дела, в соответствии протоколом общего собрания многоквартирного дома от 01.09.2006 № 1 функции управляющей компании в отношении многоквартирного жилого дома № 72 по ул. Ю. Фучика г. Казани в период с 01.01.2007 по 31.12.2007 осуществляло ООО «УК ЖКХ Приволжского района», которое производило начисление и сбор денежных средств с жильцов дома, в том числе по статье «текущий ремонт».

На основании протокола решения общего собрания, проведенного в форме заочного голосования собственников помещений и их представителей в многоквартирном доме № 72 по ул. Ю. Фучика г. Казани от 21.06.2015, выбрана новая управляющая компания дома, с указанного дня управление указанным многоквартирным жилым домом осуществляло ООО «УК «Райдэн».

Исковые требования основаны на статьях 44, 154, 158, 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), 1102, 1105 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и мотивированы тем, что согласно данным Единого расчетного центра за

период с 01.01.2007 по 31.12.2007 ответчиком полученные денежные средства от собственников помещений по статье «текущий ремонт» в размере 855 520 руб. 94 коп., в том числе «текущий ремонт санитарно-технических сетей» – 289 225 руб. 16 коп., «текущий ремонт сетей электроснабжения» – 150 руб. 06 коп., «текущий ремонт системы отопления» – 202 339 руб. 83 коп., «текущий ремонт жилого здания» – 364 106 руб. 01 коп., после расторжения договора управления многоквартирным домом с ООО «УК ЖКХ Приволжского района» истцу не перечислены.

Отказывая в удовлетворении исковых требований, суды первой и апелляционной инстанции исходили из следующего.

Согласно статье 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счет другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретенное или сбереженное имущество (неосновательное обогащение).

В соответствии с частью 1 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В силу части 2 статьи 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Платежи жильцов за текущий ремонт имеют особую правовую природу, отличную от платы за техническое обслуживание дома, так как не связаны с оплатой определенной деятельности.

Текущий ремонт – это выполнение конкретных работ, а не осуществление определенной деятельности в течение неопределенного

периода. Таким образом, уплаченные жильцами денежные средства в счет выполнения в будущем управляющей организацией работ по текущему ремонту здания и его систем являются предварительной оплатой в счет будущего обязательства по проведению текущего ремонта (т.е. платежи жильцов на текущий ремонт являются накопительной суммой).

Бремя доказывания наличия обстоятельств, являющихся основанием для взыскания неосновательного обогащения, а именно факт приобретения или сбережения ответчиком денежных средств за его счет в отсутствие правовых оснований, в соответствии с частью 1 статьи 65, частью 1 статьи 66 АПК РФ лежит на истце.

Истцом не представлено доказательств, подтверждающих, что услуги по текущему ремонту не оказывались и ответчик неосновательно обогатился за счет собственников помещений в многоквартирном доме на сумму 855 520 руб. 94 коп.

При рассмотрении спора суды исходили также из того, что в 2007 году ответчиком, выбранным в качестве управляющей организации, с целью исполнения принятых на себя обязательств по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома были заключены соответствующие договоры с обслуживающими организациями, а также проведены соответствующие работы и оказаны услуги, в подтверждение чего ответчиком представлен договор от 01.01.2007 № 60, заключенный с обществом с ограниченной ответственностью «ДОМОЧАДЕЦ СЕРВИС», а также акты от 20.04.2015, 15.04.2015 об уничтожении документов за 2007 год в связи с истечением срока хранения.

Ссылаясь на статью 29 Федерального закона от 06.12.2011 № 402-ФЗ «О бухгалтерском учете», в соответствии с которой первичные учетные документы, регистры бухгалтерского учета, бухгалтерская (финансовая) отчетность, аудиторские заключения о ней подлежат хранению экономическим субъектом в течение сроков, устанавливаемых в

соответствии с правилами организации государственного архивного дела, но не менее пяти лет после отчетного года, с учетом отсутствия доказательств наличия у собственников помещений в доме претензий к содержанию и ремонту общего имущества дома в 2007 году, судами сделан вывод, что данные обстоятельства подтверждают факт несения расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома № 72 по ул. Ю. Фучика г. Казани.

Кроме того, указав, что на момент разрешения судом первой инстанции спора по существу решение, принятое общим собранием собственников помещений от 14.08.2016 о выборе истца управляющей организацией, оспаривалось в суде общей юрисдикции, то есть имелся спор между истцом и ответчиком по поводу легитимной управляющей компании многоквартирного дома, суды пришли к выводу об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных истцом требований.

Между тем судами не учтено следующее.

В силу статьи 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

В соответствии с правовой позицией, изложенной в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.01.2013 № 11524/12, распределение бремени доказывания в споре о возврате неосновательно полученного должно строиться в соответствии с особенностями оснований заявленного истцом требования.

Исходя из объективной невозможности доказывания факта отсутствия правоотношений между сторонами, суду на основании статьи 65 АПК РФ необходимо делать вывод о возложении бремени доказывания обратного (наличие какого-либо правового основания) на ответчика.

В рассмотренном случае факт и размер неизрасходованных ответчиком, являвшимся в спорном периоде управляющей организацией,

денежных средств, собранных с собственников помещений многоквартирного дома на текущий ремонт, не может доказываться истцом, так как всей полнотой документации по данному вопросу обладает ответчик.

В данном случае ответчик должен доказать размер израсходованных им денежных средств, собранных на текущий ремонт.

Поскольку денежные средства, перечисленные в качестве платы за капитальный и текущий ремонт многоквартирного дома, не поступают в собственность управляющей организации, а являются собственностью плательщиков, и могут быть потрачены управляющей организацией строго по целевому назначению и только по решению общего собрания собственников (пункт 1 части 2 статьи 44 ЖК РФ), в случае расторжения с управляющей организацией договора на управление многоквартирным домом (части 8-8.2 статьи 162 ЖК РФ) или изменения способа управления многоквартирным домом (часть 3 статьи 161 ЖК РФ) управляющая организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств.

По смыслу действующего законодательства, регулирующего управление многоквартирными домами, при избрании собственниками жилого дома новой управляющей организации у прежней отсутствуют правовые основания для удержания денежных средств в виде накоплений на капитальный и текущий ремонт многоквартирного дома, не израсходованных по назначению.

Оплаченные жильцами, но не выполненные управляющей компанией работы по ремонту (в том числе и по основаниям отсутствия необходимости выполнения таких работ), при смене управляющей компании влекут получение прежней управляющей компанией неосновательного обогащения (статьи 1102, 1103 ГК РФ), так как обязательство по проведению капитального ремонта дома с момента

передачи функций управляющей компании истцу переходит к данному лицу.

Вопреки выводам судов, уничтожение документов по истечении срока их хранения само по себе не подтверждает факт несения расходов на текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома и тем более размер неизрасходованных средств, собранных на эти цели.

Кроме того, факт уничтожения документов по текущему ремонту, на что ссылается ответчик, не препятствует в сборе либо истребовании ответчиком иных доказательств, свидетельствующих о проведении текущего ремонта. К таковым с учетом позиции ответчика о привлечении подрядных организаций можно отнести договоры подряда либо иные договоры, сведения об их исполнении, доказательства приемки работ, их оплаты, и т.д.

Ответчиком не представлены доказательства (платежные поручения, выписки банка) о перечислении собранных с жильцов многоквартирного жилого дома № 72 по ул. Ю. Фучика г. Казани денежных средств на счета третьих лиц в качестве оплаты за текущий ремонт общего имущества дома.

В соответствии с положениями статьи 44 ЖК РФ в редакции, действовавшей в спорном периоде, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится в том числе принятие решений о ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

В силу пункта 18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации № 491 (далее – Правила № 491), текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его

отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Согласно пункту 17 Правил № 491 собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

В отсутствие решений общих собраний ответчик не вправе распоряжаться денежными средствами, собранными на текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Однако каких-либо решений общего собрания многоквартирного дома по данному вопросу ответчиком суду не представлено.

Ссылки судов на то обстоятельство, что на момент рассмотрения настоящего спора в суде общей юрисдикции имеется спор между истцом и ответчиком по поводу легитимной управляющей компании не могут являться основанием для отклонения исковых требований, поскольку на момент рассмотрения дела протокол собрания собственников о выборе истца управляющей организацией в установленном законом порядке недействительным признан не был.

При изложенных обстоятельствах выводы судов об отсутствии оснований для удовлетворения заявленных истцом требований являются преждевременными, в связи с чем принятые по делу судебные акты подлежат отмене, дело – направлению на новое рассмотрение в суд первой инстанции.

При новом рассмотрении дела суду надлежит учесть изложенное, предложить сторонам представить дополнительные доказательства в обоснование своих требований и возражений и с учетом установленного разрешить спор в полном соответствии с нормами материального и процессуального права.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 3 части 1 статьи 287, статьями 286, 288, 289 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Поволжского округа

**ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 20.09.2016 и постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 29.11.2016 по делу № А65-5161/2016 отменить.

Дело направить на новое рассмотрение в Арбитражный суд Республики Татарстан.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.

Председательствующий судья

Т.Н. Федорова

Судьи

Г.Н. Махмутова

А.А. Хайбулов