ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА
ЧЕТВЕРТОГО АРБИТРАЖНОГО АПЕЛЛЯЦИОННОГО СУДА

28.11.2025 **№ 34**

Чита

О результатах обобщения судебной практики рассмотрения дел по спорам между управляющими организациями

Заслушав и обсудив информацию судьи Лоншаковой Т.В., подготовленную в соответствии с пунктом 7 раздела III Плана работы Четвертого арбитражного апелляционного суда на первое полугодие 2025 года, утвержденного Приказом Четвертого арбитражного апелляционного суда от 20.06.2025 № 59, Президиум отмечает, что целью обобщения является выявление проблемных вопросов, касающихся споров между управляющими организациями.

С целью выработки правовых подходов было произведено изучение судебной практики по указанной теме, предметом которого являлись дела, рассмотренные арбитражными судами первой инстанции, входящими в апелляционный округ Четвертого арбитражного апелляционного суда, судебные акты Четвертого арбитражного апелляционного суда, Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа за период с 01.01.2022 по 07.11.2025.

Как установлено по результатам обобщения судебной практики, споры, возникающие между управляющими организациями, рассматриваемые арбитражными судами, как правило, относятся к ситуациям, когда происходит смена управляющей организации.

При этом выделяются такие виды споров как:

- споры о передаче технической документации, относящейся к перечню документации, необходимой для осуществления управления многоквартирным жилым домом;

- споры о взыскании новой управляющей организацией с предыдущей управляющей организации неосновательного обогащения в виде денежных средств, полученных от собственников жилья, но не в полном объеме израсходованных по их целевому назначению на ремонт и содержание общего имущества МКД.

По результатам изучения судебной практики сделаны следующие выводы.

Несмотря на то, что перечень технической документации, подлежащей передаче от прежней управляющей компании к новой управляющей компании, предусмотрен Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416), Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2008 № 491) судам необходимо устанавливать актуальный перечень технической документации для осуществления деятельности по управлению МКД новой управляющей компанией.

Суды в обязательном порядке должны проверять факт наличия документации у прежней управляющей организации, наличие (отсутствие) объективной возможности по передаче документации, в случае отсутствия (утраты) истребуемых документов возможность или отсутствие возможности их восстановления ответчиком за его счет.

При установлении объективной невозможности исполнения обязательства по передаче определенного документа или оборудования, связанных с управлением домом, в удовлетворении требования о передаче должно быть отказано.

Оплаченные собственниками жилья, но не выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества МКД при выборе иной управляющей организации влекут за собой получение предыдущей управляющей организацией неосновательного обогащения, подлежащего передаче новой управляющей организации как средства, переданные для исполнения прекратившегося обязательства.

При разрешении споров о взыскании неосновательного обогащения в виде денежных средств, полученных от собственников жилья, но не в полном объеме израсходованных по их целевому назначению, необходимо устанавливать имеющие значение для правильного разрешения дела обстоятельства: характер оказанных услуг и произведенных платежей, их целевое назначение, размер поступивших от собственников помещений МКД денежных средств, освоение (неосвоение) предыдущей управляющей организацией поступивших средств, механизм расчета остатков денежных средств, подлежащих взысканию в пользу новой управляющей организации.

Отсутствие законодательного закрепления в части обязанности возврата неосвоенных денежных средств собственникам при прекращении договора управления МКД не является препятствием реализации данного механизма, обязанность возвращать неосвоенные денежные средства собственникам при прекращении договора об управлении возникает у прежней управляющей организации (либо ТСЖ) в силу положений ст. 1102 ГК РФ.

Наличие неосновательного обогащения и его размер могут быть установлены на основании отчетов управляющих компаний о выполнении договора управления многоквартирным домом. Их публичную достоверность можно считать подтвержденной, пока не доказано обратное.

Руководствуясь статьями 33.4-33.6 Федерального конституционного закона «Об арбитражных судах в Российской Федерации», Президиум

постановил:

1. Одобрить Справку о результатах обобщения судебной практики рассмотрения дел по спорам между управляющими организациями.
2. Довести обобщение до сведения судей и работников аппарата Четвертого арбитражного апелляционного суда.
3. Рекомендовать судьям при разрешении споров между управляющими организациями использовать результаты обобщения.
4. Рекомендовать к опубликованию на сайте суда подготовленную справку о результатах обобщения судебной практики.

Председатель
Четвертого арбитражного
апелляционного суда Э.П. Доржиев