



14020009109663

900108986\_25728274



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115225, г. Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Р Е Ш Е Н И Е

Именем Российской Федерации

г. Москва

18 июня 2020 г.

Дело № А40-32053/20-54-173

Резолютивная часть решения объявлена 18.06.2020 г.

Решение изготовлено в полном объеме 18.06.2020 г.

### Арбитражный суд в составе:

Председательствующего судьи: Голоушкиной Т.Г.

членов суда: единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Каитовым А.М.,

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ТОВАРИЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "Е5" (ОГРН: 1195081093415, ИНН: 5032314070)

к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СЕРВИС 24" (ОГРН: 1107746654058, ИНН: 7708725945)

об истребовании технической документации

в заседании приняли участие:

от истца: Давыдов Р.А. по дов. № б/н от 18.05.2019 года;

от ответчика: Габрелян С.М. по дов. № 091 от 09.01.2020 года

УСТАНОВИЛ: ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "Е5" (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с исковым заявлением к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СЕРВИС 24" (далее – ответчик) с требованиями (с учетом уточнения перечня документации) обязать ООО «УК Сервис 24» в течение трёх рабочих дней со дня вступления в законную силу решения суда передать в ТСН «Е5» по акту приёма-передачи следующие документы и предметы:

I. Техническую документацию на многоквартирный дом (МКД)

1. Технический паспорт МКД на бумажном носителе
2. Санитарный паспорт придомовой территории
3. Инструкция по эксплуатации МКД
4. Энергетический паспорт МКД
5. Паспорт фасада МКД
6. Проектно-сметная документация на МКД
7. Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД

8. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД
9. Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД
10. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД
11. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
  - 12.1 инженерных коммуникаций
  - 12.2 коллективных (общедомовых) приборов учета
  - 12.3 общих (квартирных) приборов учета
  - 12.4 индивидуальных приборов учета
  - 12.5 механического оборудования
  - 12.6 электрического оборудования
  - 12.7 санитарно-технического оборудования
  - 12.8 конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества)
  - 12.9 Иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования
- II. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом
  1. Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра
  2. Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом
  3. Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления
  4. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений
  5. Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД
  6. Акты освидетельствования скрытых работ
  7. Протокол измерения шума и вибрации
  8. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации
  9. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:
    - 9.1 электроснабжения
    - 9.2 холодного водоснабжения и водоотведения
    - 9.3 газоснабжения
    - 9.4 Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета
  10. Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование
  11. Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
  12. Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг

13. Копии предписаний контролирующих и надзорных органов
14. Протоколы измерения сопротивления электропроводки
15. Иные связанные с управлением и содержанием многоквартирного дома документы

III. Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

В обоснование своих требований Истец сослался на статью 162 ЖК РФ указав, что управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы. С 05.12.2019 в МКД была произведена смена управляющей организацией, с ответчика на истца.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, указал, что в настоящее время является управляющей компанией, договор на управление не расторгнут, собственники не вправе в настоящее время сменить управляющую компанию, что ГОСТ Р 56038-2014 не применим, что истцом не представлено доказательств, что испрашиваемая документация передавалась ответчику, и что испрашиваемая документация должна быть у ответчика в силу требований действующего законодательства.

Рассмотрев материалы дела, выслушав доводы представителей сторон, оценив представленные письменные доказательства, арбитражный суд установил.

Как усматривается из материалов дела, многоквартирный дом, расположенный по адресу: Московская область, Одинцовский район, г.п. Одинцово, село Ромашково, Европейский бульвар, дом 5 (далее – МКД, дом), был построен и введен в эксплуатацию в 2013 году.

Согласно открытым сведениям Государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, с 29.04.2013 года на основании договора управления с застройщиком домом управляло ООО «Лидер-Эксплуатация», которое позже было переименовано в ООО «УК Сервис 24».

В соответствии со статьями 44-48 ЖК РФ, частью 2 статьи 161 ЖК РФ, общее собрание собственников недвижимости дома, проведенное в период с 09.11.2019 г. по 24.11.2019 г., приняло решение изменить способ управления МКД на управление товариществом собственников недвижимости «Е5».

ТСН «Е5» было зарегистрировано Межрайонной инспекцией ФНС № 23 по Московской области 05.12.2019 г. с присвоением ОГРН 1195081093415, соответственно, в силу части 3 статьи 49 ГК РФ, пункта 4 части 3 статьи 50 ГК РФ, ТСН «Е5» получило полную правоспособность юридического лица 05.12.2019 г.

Согласно части 3 статьи 161 ЖК РФ, 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.

Согласно части 9 статьи 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Согласно Письму Министерства регионального развития РФ от 20.12.2006 г. № 14314-РМ/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом», договор управления многоквартирным домом с ООО «УК Сервис 24» считается расторгнутым с момента государственной регистрации ТСН «Е5»

ТСН «Е5» приступило к своим обязанностям по управлению домом с 05.12.2019 г., а ООО «УК Сервис 24» автоматически прекратило управление домом с указанной даты.

ООО «УК Сервис 24» в лице управляющего по ЖК «Западное Кунцево» Курбатова Е.Л. и ТСН «Е5» заключили соглашение от 05.12.2019 г. о том, что ТСН «Е5» с 05.12.2019 г. приступило к управлению домом, но ООО «УК Сервис 24» продолжит принимать показания электросчётчиков и счётчиков ХВС от собственников МКД вплоть до перехода ТСН «Е5» на прямые договоры и расчёты с поставщиками.

ТСН «Е5» направило в ООО «УК Сервис 24» письменное уведомление о своём создании от 09.12.2019 г., которое было получено Обществом 11.12.2019 г.

17.12.2019 г. ООО «УК Сервис 24» передало в ТСН «Е5» по передаточному акту только Паспорт лифтового хозяйства и Паспорт на жилой дом (в электронном виде).

Согласно пункту 5.1 ГОСТ Р 56038-2014 «Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», перечень технической документации приведен в Приложении Б, в состав которого может входить иная документация. Передача технической документации осуществляется на основании акта передачи, приведенного в Приложении В. Если многоквартирный дом находился ранее в управлении у другого исполнителя, то техническая документация на многоквартирный дом передается этим исполнителем.

ТСН «Е5» направило в ООО «УК Сервис 24» досудебную претензию с требованием передать документацию и прочие предметы на МКД, но требования претензии не были удовлетворены.

По состоянию на день подачи иска ООО «УК Сервис 24» не передало ТСН «Е5» техническую документацию и прочее, чем нарушило права и законные интересы ТСН «Е5» и чинит препятствия товариществу для управления домом.

В соответствии со ст. 65 АПК РФ стороны обязаны доказывать обстоятельства своих требований или возражений.

Ответчик представил отзыв на исковое заявление, указал, что в настоящее время является управляющей компанией, договор на управление не расторгнут, собственники не вправе в настоящее время сменить управляющую компанию, что ГОСТ Р 56038-2014 не применим, что истцом не представлено доказательств, что испрашиваемая документация передавалась ответчику, и что испрашиваемая документация должна быть у ответчика в силу требований действующего законодательства.

Судом отклоняются доводы ответчика, изложенные в отзыве на исковое заявление, по следующим основаниям.

В силу норм ст. 44 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, к компетенции которого относится выбор способа управления многоквартирным домом.

В соответствии с ч. 3 ст. 161 ЖК РФ 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.

В материалы дела представлен протокол №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в МКД по адресу: МО, Одинцовский район, г.п.Одинцово, с.Ромашково, Европейский бульвар, д.5, из которого следует, что принято решение о создании ТСН «Е5» в МКД, о расторжении договора с ООО «УК Сервис 24» (т.1, л.д.34).

В соответствии с положениями ч. 9 ст. 161 ЖК РФ, многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

В силу статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации допускается одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено данным кодексом, иными законами или договором.

При одностороннем расторжении собственниками многоквартирного дома договора управления домом с управляющей организацией обязательства сторон, составляющие предмет договора управления, прекращаются (пункт 2 статьи 453 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация в течение трех рабочих дней со дня прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы, ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному или жилищно-строительному кооперативу либо иному специализированному потребительскому кооперативу, а 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 данный собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно ч. 2 ст. 18 ФЗ 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 8 Жилищного кодекса.

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 ГК РФ).

Согласно ч. 1 ст. 393 ГК РФ должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

Если иное не установлено законом, использование кредитором иных способов защиты нарушенных прав, предусмотренных законом или договором, не лишает его права требовать от должника возмещения убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии со ст. 397 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства изготовить и передать вещь в собственность, в хозяйственное ведение или в оперативное управление, либо передать вещь в пользование кредитору, либо выполнить для него определенную работу или оказать ему услугу 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.

Ст. 398 ГК РФ в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать изъятия вещи у должника и передачи ее кредитору. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Следовательно, в случае предъявления новой управляющей компанией требования о передаче технической документации должник (предшествующая управляющая организация) обязан передать ее кредитору (новой управляющей компании), а при ее отсутствии восстановить за свой счет и передать кредитору.

Ответчик указывает, что ГОСТ Р 56038-2014 носит рекомендательный характер.

Однако в соответствии с п. 19 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 N 416 "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное п. 18 Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п. 22 Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте "б" п. 4 Правил, организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом, или, если такой собственник не указан, любому собственнику помещения в этом доме по акту приема-передачи не позднее срока, установленного ч. 10 ст. 162 ЖК РФ.

В силу п. 20 вышеуказанного Постановления, техническая документация на многоквартирный дом и иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, подлежат передаче в составе, предусмотренном Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491.

Состав технической и иной документации на многоквартирный дом закреплен в пунктах 24, 26 Правил N 491, а также в пунктах 1.5.1, 1.5.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 N 170.

Кроме того, суд учитывает, что перечень технической и иной документации, подлежащей передаче вновь избранной управляющей организации, определенный в соответствии с пунктами 24 и 26 Правил является открытым и предусматривает также передачу иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Согласно п. 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Поскольку до изменения способа управления функции управляющей организации осуществлял ответчик, именно он в соответствии с пунктом 27 Правил N 491 являлся лицом, обязанным в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию.

Согласно пункту 21 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года N 416, которыми утверждены "Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления.

Отсутствие документации на дом у прежней управляющей организации не освобождает ее от исполнения обязанности передать техническую и иную

документацию. В случае отсутствия необходимой документации управляющая организация обязана за свой счет восстановить утраченную документацию.

С учетом изложенного, требования об обязанности передать перечисленную техническую документацию подлежат удовлетворению в полном объеме.

Согласно п.1 ст.110 АПК РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Руководствуясь статьями 304, 309, 310, 210, 214, 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьями 4, 9, 64, 65, 110, 167-170, 171, 176, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд

### **Р Е Ш И Л:**

Обязать ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СЕРВИС 24" передать ТОВАРИЩЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "Е5" по акту приёма-передачи следующие документы и предметы:

- I. Техническую документацию на многоквартирный дом (МКД)
  12. Технический паспорт МКД на бумажном носителе
  13. Санитарный паспорт придомовой территории
  14. Инструкция по эксплуатации МКД
  15. Энергетический паспорт МКД
  16. Паспорт фасада МКД
  17. Проектно-сметная документация на МКД
  18. Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД
  19. Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД
  20. Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД
  21. Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД
  22. Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:
    - 12.1 инженерных коммуникаций
    - 12.2 коллективных (общедомовых) приборов учета
    - 12.3 общих (квартирных) приборов учета
    - 12.4 индивидуальных приборов учета
    - 12.5 механического оборудования
    - 12.6 электрического оборудования
    - 12.7 санитарно-технического оборудования
    - 12.8 конструктивных частей МКД (крыши, ограждающих несущих конструкций МКД, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества)
    - 12.9 Иного обслуживающего более одного помещения в МКД оборудования
- II. Иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом
  16. Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра

17. Выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом

18. Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления

19. Документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений

20. Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД

21. Акты освидетельствования скрытых работ

22. Протокол измерения шума и вибрации

23. Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации

24. Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:

9.1 электроснабжения

9.2 холодного водоснабжения и водоотведения

9.3 газоснабжения

9.4 Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета

25. Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование

26. Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг

27. Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг

28. Копии предписаний контролирующих и надзорных органов

29. Протоколы измерения сопротивления электропроводки

30. Иные связанные с управлением и содержанием многоквартирного дома документы

III. Ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ СЕРВИС 24" (ОГРН: 1107746654058, ИНН: 7708725945) в пользу ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "Е5" (ОГРН: 1195081093415, ИНН: 5032314070) 6 000 (шесть тысяч) руб. расходов по оплате государственной пошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в месячный срок со дня принятия решения.

Судья

Т.Г. Голоушкина

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента

Дата 16.06.2020 14:21:25

Кому выдана "Голоушкина " Тамара Геннадьевна