



ДЕВЯТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
127994, Москва, ГСП-4, проезд Соломенной сторожки, 12  
адрес электронной почты: [9aas.info@arbitr.ru](mailto:9aas.info@arbitr.ru)  
адрес веб.сайта: <http://www.9aas.arbitr.ru>

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
**№09АП-38486/2020-ГК**

г. Москва  
17 сентября 2020 года

Дело № А40-32053/20

Резолютивная часть постановления объявлена 16 сентября 2020 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 17 сентября 2020 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
Председательствующего-судьи Сазоновой Е.А.  
Судей Елоева А.М., Яремчук Л.А.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Хыбыртовой З.Р.  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания сервис 24»  
на решение Арбитражного суда г. Москвы от 18.06.2020,  
принятое судьей Голоушкиной Т.Г. (шифр судьи 54-173)  
по делу № А40-32053/20,  
по иску Товарищества собственников недвижимости «Е5» (ОГРН 1195081093415,  
143025, Московская обл., село Ромашково, город Одинцово, бульвар Европейский,  
дом 5, квартира 9)  
к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания сервис 24»  
(ОГРН 1107746654058, 101000, Москва, улица Мясницкая, дом 13 стр. 10, этаж 3 пом.  
18)  
об истребовании технической документации,

при участии в судебном заседании:  
от истца: Давыдов Р.А. по доверенности от 18.05.2020,  
от ответчика: Горбунов Ю.В. по доверенности от 01.07.2020,

**УСТАНОВИЛ:**

В Арбитражный суд города Москвы обратилось Товарищество собственников недвижимости «Е5» с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания сервис 24» об обязанности 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)  
Технический паспорт МКД на бумажном носителе

Санитарный паспорт придомовой территории

Инструкция по эксплуатации МКД

Энергетический паспорт МКД

Паспорт фасада МКД

Проектно-сметная документация на МКД

Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД

Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД

Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД

Документы (акты) о приемке результатов работ по капитальному ремонту общего имущества МКД

Акты технических осмотров, проверки (испытания) состояния:

инженерных коммуникаций

коллективных (общедомовых) приборов учета

общих (квартирных) приборов учета

индивидуальных приборов учета

механического оборудования

электрического оборудования

санитарно-технического оборудования

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

Копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра

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

Копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления

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

Акт приемки в эксплуатацию отдельных элементов общего имущества в МКД

Акты освидетельствования скрытых работ

Протокол измерения шума и вибрации

Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации

Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:

электроснабжения

холодного водоснабжения и водоотведения

газоснабжения

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

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

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

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

Копии предписаний контролирующих и надзорных органов

Протоколы измерения сопротивления электропроводки

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.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 18 июня 2020 года по делу № А40-32053/20 исковые требования удовлетворены.

Не согласившись с принятым решением, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить по доводам, изложенным в апелляционной жалобе.

Заявитель полагает, что судом не полностью выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела.

В судебном заседании арбитражного апелляционного суда представитель ответчика поддержал доводы апелляционной жалобы, просил решение отменить, апелляционную жалобу удовлетворить.

Представитель истца в судебном заседании возражал против апелляционной жалобы, просил решение оставить без изменения, жалобу без удовлетворения.

Законность и обоснованность принятого решения суда первой инстанции проверены на основании статей 266 и 268 АПК РФ.

Девятый арбитражный апелляционный суд, изучив материалы дела, исследовав и оценив имеющиеся в деле доказательства, проверив все доводы апелляционной жалобы, повторно рассмотрев материалы дела, приходит к выводу о том, что отсутствуют правовые основания для отмены или изменения решения Арбитражного суда г. Москвы, принятого в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и обстоятельствами дела.

При исследовании материалов дела установлено, что 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.

Апелляционная коллегия считает, что суд первой инстанции правомерно и обоснованно отклонил доводы ответчика о том, 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.

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](#) ГК РФ 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 первой инстанции обоснованно учел, 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.

Суд первой инстанции правильно указал, что 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 обоснованно удовлетворены в полном объеме.

Довод ответчика о том, что срок действия договора управления между собственниками помещений МКД и ООО «УК Сервис 24» истекает 09.10.2021 г., апелляционная коллегия отклоняет, поскольку согласно ч. 8.1 ст.и 162 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 настоящего Кодекса,

по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора

в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом.

Договор управления МКД был заключён с ООО «УК Сервис 24» на основании протокола конкурса № 104/2/2015 от 09.10.2015 г.

Срок действия договора (с учётом пролонгации) - до 09.10.2021 г.

Каждый последующий год со дня заключения договора истекал 8 октября соответствующего года: 2016, 2017, 2018, 2019.

08.10.2019 г. истёк очередной год действия договора, в ноябре 2019 года общее собрание собственников приняло решение об изменении способа управления домом и расторжении договора управления с ООО «УК Сервис 24».

ТСН «Е5» правомерно в уведомительном порядке расторгло договор с ООО «УК Сервис 24» 11.12.2019г.

Ответчик считает, что договор управления МКД с ним не расторгнут, так как до настоящего времени сведения об управлении Ответчиком МКД не исключены из реестра лицензий субъекта РФ.

Однако, согласно части 1 статьи 192 ЖК РФ и Постановлению Правительства РФ от 28.10.2014 г. № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами», лицензиатом является коммерческое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

Товарищество собственников недвижимости не является коммерческим юридическим лицом, не осуществляет предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами, следовательно, лицензиатом не является.

Согласно части 1 статьи 198 ЖК РФ, сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе.

Часть 2 указанной статьи определяет, что в случае изменения перечня многоквартирных домов, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, в связи с заключением, прекращением, расторжением договора управления многоквартирным домом лицензиат в течение пяти рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения указанного договора обязан разместить эти сведения в системе, а также направить их в орган государственного жилищного надзора.

ООО «УК Сервис 24» должно было в период с 11.12.2019 г. по 18.12.2019 г. самостоятельно направить в государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства и в ГЖИ Московской области сведения о расторжении договора управления указанным домом.

Жилищное законодательство не ставит процесс передачи документов от бывшей управляющей организации к ТСН в зависимость от данных в реестре лицензий субъекта РФ.

Кроме того, Ответчик считает, что положения ГОСТ Р 56038-2014 не применимы, так как носят рекомендательный характер.

Между тем, согласно Приказу Госстандарта от 11.06.2014 N 546-ст «Об утверждении национального стандарта» и первому абзацу введения ГОСТа Р 56038-2014, данный национальный стандарт является основополагающим.

Сравнительный анализ показывает, что перечни технической документации на многоквартирный дом, содержащиеся в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, и в Приложении Б к ГОСТ Р 56038-2014, соответствуют друг другу.

Перечень документов, содержащийся в Приложении Б к ГОСТ Р 56038-2014, имеет более широкое конкретизирующее описание наименований истребуемых документов.

При таких обстоятельствах, судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены нормы материального и процессуального права, принято законное и обоснованное решение на основании ст.ст. 304, 309, 310, 210, 214, 290 ГК РФ и у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для отмены решения Арбитражного суда г. Москвы.

Заявителем не представлено в материалы дела надлежащих и бесспорных доказательств в обоснование своей позиции, доводы, изложенные в апелляционной жалобе, не содержат фактов, которые не были бы проверены и не учтены судом



первой инстанции при рассмотрении дела и имели бы юридическое значение для вынесения судебного акта по существу, влияли на обоснованность и законность судебного акта, либо опровергали выводы суда первой инстанции, в связи с чем признаются судом апелляционной инстанции несостоятельными и не могут служить основанием для отмены решения Арбитражного суда г. Москвы.

Расходы по госпошлине распределяются в соответствии со ст. 110 АПК РФ.

Руководствуясь статьями 110, 266, 268, 269, 271 АПК РФ, суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

Решение Арбитражного суда г. Москвы от 18.06.2020 по делу № А40-32053/20 оставить без изменения, апелляционную жалобу – без удовлетворения.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания сервис 24» в доход федерального бюджета Российской Федерации государственную пошлину по апелляционной жалобе в размере 3 000 (три тысячи) рублей.

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда вступает в законную силу со дня его принятия и может быть обжаловано в течение двух месяцев со дня изготовления постановления в полном объеме в Арбитражный суд Московского округа.

**Председательствующий-судья**

**Е.А.Сазонова**

**Судьи**

**А.М.Елоев**

**Л.А.Яремчук**