



КОПИЯ

## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

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

### РЕШЕНИЕ

Именем Российской Федерации

г. Москва

Дело № А40-148199/18

136-909

20 декабря 2018 г.

Резолютивная часть решения объявлена «29» октября 2018 года.

Решение в полном объеме изготовлено «20» декабря 2018 года.

Арбитражный суд города Москвы в составе судьи Петрухиной А.Н. при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ивановой Е.А. рассмотрел в открытом судебном заседании дело по исковому заявлению

Товарищества собственников недвижимости «Наш дом» (ОГРН 5177746125596, ИНН 7751103475, 26.10.2017г., 108811, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 3-Й, ДОМ 16)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Пик-Комфорт» (ОГРН 1027700082266, ИНН 7701208190, 31.07.2002г., 119634, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЛУКИНСКАЯ, ДОМ 14)

об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом.

**в судебном заседании приняли участие:**

**от истца** – Сагенбаев И.А. по доверенности от 30.07.2018

**от ответчика** – Овчинникова М.И. по доверенности от 01.01.2018.

Изучив материалы дела, заслушав представителей сторон, арбитражный суд

#### УСТАНОВИЛ:

В период с 15.09.2017 по 10.10.2017 на внеочередном общем собрании собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, г. Московский, микрорайон 3, д. 16 принято решение о смене способа управления многоквартирным домом на управление товариществом собственников недвижимости.

С этой целью было создано товарищество собственников недвижимости «Наш дом» (далее – ТСН «Наш дом»).

Решение оформлено протоколом №1 от 14.10.2017.

ТСН «Наш дом» приступило к управлению многоквартирным домом с 01.11.2017.

До принятия собственниками решения управление многоквартирным домом осуществляло ООО «Пик-Комфорт».

28.10.2017 истец направил в адрес ответчика претензионное письмо с требованием передать документацию на многоквартирный жилой дом, которое оставлено без удовлетворения.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с настоящим иском, уточненным в порядке статьи 49 АПК РФ.



Ответчик искивые требования не признал по основаниям, изложенным в отзыве на исковое заявление.

В судебном заседании ответчиком заявлено ходатайство о приостановлении производства по настоящему делу до рассмотрения дела №А41-87765/18.

Ходатайство мотивировано предъявлением иска к ООО «Управляющая компания «Созидание», являющейся предшественником ООО «Пик-Комфорт».

Рассмотрев ходатайство, суд отказал в его удовлетворении по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 150 АПК РФ арбитражный суд обязан приостановить производство по делу в случае невозможности рассмотрения данного дела до разрешения другого дела, рассматриваемого Конституционным Судом Российской Федерации, конституционным (уставным) судом субъекта Российской Федерации, судом общей юрисдикции, арбитражным судом.

Ответчик не обосновал невозможности рассмотрения настоящего дела до дела №А41-87765/18.

Более того, на дату рассмотрения настоящего дела информация о принятии искового заявления Арбитражным судом Московской области к производству отсутствовала.

Ответчиком также заявлено ходатайство о привлечении к участию в деле ООО «УК «Созидание» в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора.

В силу норм статьи 51 АПК РФ третья лица, не заявляющие самостоятельных требований относительно предмета спора, могут вступить в дело на стороне истца или ответчика до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, если этот судебный акт может повлиять на их права или обязанности по отношению к одной из сторон. Они могут быть привлечены к участию в деле также по ходатайству стороны или по инициативе суда.

Из смысла указанных правовых норм следует, что при решении вопроса о вступлении в дело третьего лица арбитражный суд должен дать оценку характеру спорного правоотношения и определить юридический интерес нового участника процесса по отношению к предмету по первоначально заявленному требованию.

Таким образом, вступление в дело третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора, допускается только в случае, если судебный акт, которым заканчивается рассмотрение дела в первой инстанции арбитражного суда, может повлиять на права или обязанности указанного лица по отношению к одной из сторон.

Между тем, ответчик не обосновал каким образом решение по настоящему делу может повлиять на права и обязанности ООО «УК «Созидание».

Изучив материалы дела, в том числе предмет и основание заявленного иска, доводы отзывов на иск, исследовав и оценив доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании всех имеющихся в деле доказательств, арбитражный суд пришел к выводу о том, что заявленные искивые требования подлежат удовлетворению по следующим основаниям.

Согласно части 1 статьи 4 АПК РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном настоящим кодексом.

В силу статьи 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом, но в силу обычных начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.



Согласно пункту 1 статьи 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования этим имуществом, а также предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Из содержания пункта 2 статьи 162 ЖК РФ следует, что управляющая организация обязана оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

В силу части 1 статьи 44 ЖК РФ органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Решение о выборе способа управления и управляющей организации принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

В силу части 3 статьи 45, статьи 46 ЖК РФ, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

Из пунктов 1, 8, 9 статьи 162 ЖК РФ следует, что отношения собственников помещений в многоквартирном доме с управляющей организацией опосредуются договором управления многоквартирным домом. Расторжение договора управления многоквартирным домом осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством.

В силу пунктов 1, 3 статьи 450 ГК РФ расторжение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, другими законами или договором.

Любая из сторон имеет право расторгнуть договор в одностороннем порядке, предупредив об этом другую сторону.

В соответствии с пунктом 9 статьи 161 ЖК РФ установлена обязанность собственников помещений в многоквартирном доме выбрать только одну управляющую организацию.

Частью 7 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

В силу пункта 10 статьи 162 ЖК РФ (в редакции, действовавшей на момент возникновения обязанности) 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 ТСН «Наш дом».

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491).

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Согласно пункту 2 статьи 18 Федерального закона 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 VIII ЖК РФ.

Подпунктом 8 пункта 1 статьи 8 ГК РФ и пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что обязанность по передаче документации возникает, в частности, при наличии такого юридического факта, как выбор иной управляющей компании, в частности ТСН «Наш дом».

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).

При рассмотрении настоящего иска суд руководствуется Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 - далее Правила № 491), Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 - далее Правила № 170).

Согласно пункту 10 Правил № 491 общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем: а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества; в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом; г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц; д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам; е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Пункт 24 названных Правил устанавливает перечень документации о составе и состоянии общего имущества, а пункт 25 - обязанность застройщика, осуществившего строительство, капитальный ремонт или реконструкцию многоквартирного дома, передать в течение одного месяца после получения разрешения введение в эксплуатацию экземпляров инструкции (на бумажных и электронных носителях) по эксплуатации многоквартирного дома.

В силу пункта 24 Правил № 491, техническая документация на многоквартирный дом включает в себя: а) документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества; б) документы (акты) о приемке результатов работ; в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям; г) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. Указанная инструкция включает в себя рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.



Согласно пункту 1.1 Правил № 170, данные правила определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности; проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий; обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

В соответствии с пунктом 1.5.1 Правил № 170 в состав технической документации длительного хранения входят: а) план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем; б) проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом; в) акты приемки жилых домов от строительных организаций; г) акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику; д) схемы внутрименовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др.; е) паспорта котельного хозяйства, котловые книги; ж) паспорта лифтового хозяйства; з) паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; и) исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление).

Истец заявил требования по настоящему делу в интересах собственников квартир жилого дома в целях надлежащего управления комплексом недвижимого имущества многоквартирного дома, обеспечения надлежащей эксплуатации этого дома, создания благоприятных и безопасных условий для проживания граждан.

Изложенное выше согласуется с правовой позицией Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в Постановлении от 06.09.2011 № 1089/11.

Пунктом 10 статьи 162 ЖК РФ установлена обязанность управляющей организации передать техническую документацию вновь избранной управляющей организации. Такая передача должна состояться за 30 дней до прекращения договора управления многоквартирным домом (в редакции, действовавшей на момент возникновения обязанности). Указанная обязанность возникает независимо от наличия или отсутствия письменного договора, содержащего условия об управлении, содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, и вызвана необходимостью осуществления деятельности по обслуживанию многоквартирного дома.

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

Возражая против заявленного иска, ответчик не представил доказательств наличия правовых и фактических оснований, освобождающих его от предоставления предусмотренной нормативными актами технической документации на жилой многоквартирный дом.

При таких обстоятельствах суд находит требования истца законными, обоснованными и подлежащими удовлетворению в полном объеме.

В соответствии со статьями 102, 110 расходы по оплате государственной пошлины суд относит на ответчика.

Руководствуясь статьями 16, 17, 28, 49, 102, 110, 167-171, 176, 318, 319 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

#### **РЕШИЛ:**

Исковые требования Товарищества собственников недвижимости «Наш дом» удовлетворить.

Обязать общество с ограниченной ответственностью «Пик-Комфорт» в течение тридцати дней с даты вступления настоящего решения в силу передать товариществу собственников недвижимости «Наш дом» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, Московский 3 мкрн, д. 16, а именно:



документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества;

- документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, паспорта, год установки, факт замены или поверки даты последней проверки технического состояния и последнего контрольного снят) показаний;

- договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме.

- план участка в масштабе 1:1000 - 1:2000 с жилыми зданиями и сооружениями, расположенными на нем;

- проектно-сметная документация и исполнительные чертежи на каждый дом;

- акты приемки жилых домов от строительных организаций;

- акты технического состояния жилого дома на передачу жилищного фонда другому собственнику;

- схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, центрального отопления, тепло-, газо-, электроснабжения и др. (схема внутридомовых сетей прилагается для сведения);

- паспорта котельного хозяйства, котловые книги;

- паспорта лифтового хозяйства;

- паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок;

- исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление);

- сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; - акты технических осмотров;

- журналы заявок жителей;

- протоколы измерения сопротивления электросетей;

- протоколы измерения вентиляции.

В случае утраты технической документации полностью или частично обязать общество с ограниченной ответственностью «Пик-Комфорт» в течение трех месяцев восстановить за свой счет техническую документацию и передать товариществу собственников недвижимости «Наш дом».

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Пик-Комфорт» в пользу Товарищества собственников недвижимости «Наш дом» государственную пошлину в размере 6000 руб.

Решение может быть обжаловано в течение месяца после его принятия в апелляционную инстанцию в Девятый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд города Москвы.

Судья:



А.Н. Петрухина

