



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-9306/2019

г. Москва  
08 апреля 2019 года

Дело № А40-148199/18

Резолютивная часть постановления объявлена 01 апреля 2019 года  
Постановление изготовлено в полном объеме 08 апреля 2019 года

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе:  
председательствующего судьи: Поповой Г.Н.,  
судей: Веклича Б.С., Гармаева Б.П.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Петровым Н.Ю.,  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу ООО "ПИК-КОМФОРТ" на решение Арбитражного суда г.Москвы от 20.12.2018 по делу №А40-148199/18, принятое судьей Петрухиной А.Н.,  
по иску ТСН «НАШ ДОМ» (ОГРН 5177746125596, ИНН 7751103475, 26.10.2017г., 108811, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 3-Й, ДОМ 16)  
к ООО «ПИК-КОМФОРТ» (ОГРН 1027700082266, ИНН 7701208190, 31.07.2002г., 119634, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЛУКИНСКАЯ, ДОМ 14)  
об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом

при участии в судебном заседании:  
от истца: Саганбаев И.А. по доверенности от 01.08.2018  
от ответчика: Волкова Е.Б. по доверенности от 08.02.2019

УСТАНОВИЛ:

ТСН «НАШ ДОМ» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с иском к ООО «ПИК-КОМФОРТ» об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 20.12.2018г. исковые требования ТСН «НАШ ДОМ» удовлетворены. Суд обязал ООО «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 то числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) прибор 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 ООО «ПИК-КОМФОРТ» в течение трех месяцев восстановить за свой счет техническую документацию и передать ТСН «НАШ ДОМ». Взыскано с ООО «ПИК-КОМФОРТ» в пользу ТСН «НАШ ДОМ» государственная пошлина в размере 6000 рублей.

Не согласившись с данным решением, ответчик обратился в Девятый арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой, просит решение суда первой инстанции отменить, ссылаясь на нарушение судом норм материального и процессуального права.

Истец с доводами апелляционной жалобы не согласился.

Заслушав представителей истца и ответчика, рассмотрев дело в порядке статей 266, 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, изучив материалы дела, апелляционный суд не находит оснований к удовлетворению апелляционной жалобы и отмене или изменению решения арбитражного суда, исходя из следующего:

Судом первой инстанции установлено, что в период с 15.09.2017г. по 10.10.2017г. 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 ТСН «НАШ ДОМ»; решение оформлено протоколом от 14.10.2017г.№1; истец приступил к управлению многоквартирным домом с 01.11.2017г.; до принятия собственниками решения данного решения, управление многоквартирным домом осуществляло ООО «ПИК-КОМФОРТ».

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

Удовлетворяя исковые требования, суд первой инстанции исходил из следующего:

Истец направил в адрес ответчика уведомление о начале срока управления указанным домом, в котором предложил также в добровольном порядке осуществить передачу технической и иной, связанной с управлением домом документации; что также отражено в претензии истца в адрес ответчика, как утверждает истец, ответчик не предпринял никаких действий по передаче документации; истец ссылается, что ответчик документацию не передал; истец осуществляет управление, не имея необходимой технической документации, однако в соответствии с Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006г. №491, у управляющей организации должна храниться техническая документация на многоквартирный дом; при этом, истец также ссылается на Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013г. №416 (далее по тексту – Правила), исходя из которых следует, что 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 по акту приема-передачи не позднее срока, установленного частью 10 статьи 162 Жилищного Кодекса Российской Федерации, 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 13.08.2006г. №491; подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; 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, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного п. 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном п. 22 настоящих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, в связи с чем, истец считает, что ответчиком должны быть переданы документы, перечисленные в просительной части иска.

В силу п. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (постановление Правительства РФ №416) прием, хранение и передача технической документации являются одним из стандартов указанной деятельности – то есть являются правилом, нормой; удержание технической документации после прекращения деятельности по управлению домом является незаконным и нарушает права истца; отсутствие необходимой документации, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом значительно затрудняет деятельность истца по исполнению обязательств по договору управления, в

том числе препятствует обеспечению безопасных, комфортных условий для проживания жителей и ведет к нарушению их прав.

Факта передачи истцу технической документации многоквартирного дома, не представлены ответчиком.

Возражая против удовлетворения заявленных исковых требований, ответчик ссылается на то, что обязанность передать истцу техническую документацию многоквартирного дома, у него не возникло, поскольку данная документация ему в свою очередь не была передана прежней управляющей компанией.

Правомерен вывод суда первой инстанцией, что именно на ответчика возложена обязанность мотивированного исключения из перечня требуемой истцом документации, документов, которые не были переданы ему от прежней управляющей компании с одновременным правовым обоснованием довода, при этом, поскольку новая управляющая компания, не владеет информацией об объеме документации, переданной ответчику от прежней управляющей компании, бремя опровержения презумпции «нахождения у ответчика всех истребуемых документов», переносится на него.

Обоснованными являются выводы суда первой инстанции об удовлетворении исковых требований.

Доводы заявителя апелляционной жалобы отклоняются апелляционным судом в силу следующего:

Обязанность по формированию и хранению технической и иной документации, связанной с осуществлением деятельности по управлению многоквартирным домом, возложена действующим законодательством на ответчика, отсутствие или утрата подлежащей передаче документации не может являться основанием для освобождения ответчика от обязанности передать документацию вновь избранной управляющей компании, утраченная документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

В силу п. 10 ст. 162 ЖК РФ, 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, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу либо 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 такой собственник не указан, любому собственнику помещения в таком доме.

Согласно пункту 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491, (далее Правила № 491) ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Отсутствие или утрата документации не может являться основанием для прекращения обязанности, предусмотренной пунктом 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица.

Данный вывод соответствует правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 17074/09.

Пункт 21 Правил № 491, о том, что обязанность по восстановлению документов у управляющей компании имеется только в отношении документов, которые были ей переданы в установленном порядке, не может распространяться на первую

управляющую компанию вновь построенного дома; в противном случае, теряется правовой смысл, заложенный законодателем в Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Для обеспечения единообразного подхода к организации системы передачи технической и иной документации, связанной с управлением многоквартирным домом, Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства города Москвы распоряжением от 29.09.2006г. №05-14-316/6 утвержден Порядок передачи управления многоквартирным домом при смене организаций, управляющих многоквартирным домом, независимо от их организационно-правовых форм.

Данный порядок передачи управления многоквартирным домом разработан в целях реализации раздела VIII Жилищного кодекса Российской Федерации, регулирующего вопросы управления многоквартирными домами.

Состав документации, не противоречит положениям пунктов 24 и 26 Правил №491 и направлен на возможность определить общий состав имущества многоквартирного дома, и на надлежащее выполнение функции управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе, о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) к состоянию имущества.

Довод заявителя апелляционной жалобы, что истец обязан доказать наличие у ответчика истребуемой документации, ошибочный, поскольку наличие такой документации у ответчика презюмируется в связи с наличием у ответчика в предыдущий период специального статуса управляющей организации.

Обстоятельств уклонения каких-либо иных лиц от предоставления ответчику необходимой для осуществления управления многоквартирным домом документации не установлено.

Любые ссылки ответчика на то, что ему не передана какая-либо документация от прежней управляющей организации несостоятельны.

Невыполнение ответчиком своей обязанности по получению такой документации от прежней управляющей компании, в том числе, в принудительном порядке в случае спора, не может являться негативным последствием для следующей управляющей организации.

Документация по управлению многоквартирным домом, в том числе, акты разграничения эксплуатационной ответственности инженерных сетей электроснабжения, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, с ресурсоснабжающими организациями, санитарный паспорт, разрешение на присоединение мощности к сети энергоснабжающей организации, копии договоров с ресурсоснабжающими организациями и прочими подрядными организациями, копии договоров аренды или иных договоров по использованию общего имущества, и прочее, должна быть вновь оформлена ответчиком в период его деятельности как управляющей компании.

Согласно п. 21 Правил № 416, 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, указанных в Правилах № 491, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного п. 18 Правил №416, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном п. 22 Правил № 416, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления товарищества или кооператива либо в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений

в этом доме одному из собственников, указанному в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

По смыслу указанных норм в их совокупности и системной связи имеется презумпция о том, что техническая документация имеется или должна иметься у предыдущей управляющей компании.

Опровергнуть эту презумпцию должна новая управляющая компания, которая должна доказать суду, что документация не была ей не была передана и то, что она предприняла все необходимые меры для ее получения или восстановления.

В силу 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 внутридомовых 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.

Согласно ст. 65 АПК РФ каждое лицо, участвующее в арбитражном процессе, обязано доказать наличие тех обстоятельств, на которые оно ссылается в обоснование своих требований или возражений.

В п. 2 ст. 9 АПК РФ прямо указано, что лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Арбитражный апелляционный суд, проверив выводы суда первой инстанции, считает их законными, обоснованными, соответствующими фактическим обстоятельствам дела и действующему законодательству.

Арбитражный суд согласно п. 1 ст. 71 АПК РФ оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

Заявитель апелляционной жалобы не доказал наличия оснований для отмены решения по настоящему делу.

Принимая во внимание вышеизложенное, а также, учитывая конкретные обстоятельства по делу, арбитражный апелляционный суд полагает, что судом первой инстанции установлены все фактические обстоятельства по делу, правильно применены подлежащие применению нормы материального и процессуального права, и у суда апелляционной инстанции отсутствуют основания для отмены решения.

Руководствуясь статьями 176, 266-269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

#### ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Москвы от 20.12.2018 по делу №А40-148199/18 оставить без изменения, апелляционную жалобу ООО "ПИК-КОМФОРТ" – без удовлетворения.

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:

Г.Н. Попова

Судьи:

Б.С. Веклич

Б.П. Гармаев