

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17  
<http://www.msk.arbitr.ru>

**ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-158843/17-16-923****31.05.2018 г.**

Резолютивная часть решения объявлена 02.04.2018 г.

Полный текст решения изготовлен 31.05.2018 г.

**Арбитражный суд города Москвы****в составе:****Председательствующего** судьи Махалкина М.Ю.

при ведении протокола секретарём с/з Севостьяновым Е.А.,

**рассмотрев в судебном заседании дело по иску** ТСН «Западное Кунцево» (ОГРН: 1165032054593, адрес: 143025, Московская область, Одинцовский район, с. Ромашково, Европейский бульвар, д. 3)

к ООО «УК Сервис 24» (ОГРН: 1107746654058, адрес: 101990, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 13, стр. 1)

об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом,

**при участии:**

от истца – Давыдов Р.А. по доверенности б/н от 13.07.2017 г.;

от ответчика – Блинецов С.А. по доверенности № 5 от 02.05.2017 г.,

**УСТАНОВИЛ:**

ТСН «Западное Кунцево» (далее – истец) обратился в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «УК Сервис 24» (далее – ответчик) об обязанности передать техническую документацию на многоквартирный дом.

Свои исковые требования истец обосновывает тем, что ответчик уклоняется от передачи технической документацию на многоквартирный дом.

Ответчиком представлен отзыв на иск, в котором иск не признаёт, поскольку полагает, что передал истцу документацию по акту от 26.07.2017 г., иной документацией, не указанной в данном акте, ответчик не обладает.

В судебном заседании представитель истца поддержал исковые требования.

Представитель ответчика иск не признал по основаниям, изложенным в отзыве.

Заслушав в открытом судебном заседании представителей сторон, изучив материалы дела, суд полагает исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, в многоквартирном доме по адресу: Московская область, Одинцовский район, с. Ромашково, Европейский бульвар, д. 3, в 2016 году был выбран способ управления указанным многоквартирным домом – товариществом собственников жилья.

Истец сослался на отсутствие технической документации на многоквартирные дома, которая находится у ответчика. Необходимость получения технической документации на многоквартирный дом неразрывно связана с осуществлением истцом обязанности по оказанию услуг и выполнению работ по надлежащему содержанию, ремонту общего имущества

многоквартирных домов, а также коммунальных и иных услуг по договорам, заключенным истцом с собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающими организациями, что послужило основанием для предъявления истцом к ответчику требований об обязанности передать техническую документацию на многоквартирные дома.

23.05.2016 г. в адрес ООО «УК Сервис 24» было направлено уведомление от ТСН «Западное Кунцево» о создании указанного ТСН и расторжении договора управления с ответчиком, содержащее также требование о передаче технической документации на МКД и общего имущества собственников в МКД.

В силу ч. 10 ст. 162 Жилищного кодекса 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.

В соответствии с п. 19 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное п. 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном п. 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в подпункте «б» п. 4 настоящих 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 Жилищного кодекса РФ.

В силу п. 20 указанного 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 г. № 491.

В соответствии с 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.

Аналогичная правовая позиция закреплена в судебной практике, в частности в постановлениях Арбитражного суда Московского округа от 13.09.2016 г. № Ф05-12615/2016 по делу № А41-105267/2015, от 14.03.2017 г. № Ф05-1897/2017 по делу № А40-50990/2016, от 12.03.2018 г. № Ф05-682/2018 по делу № А40-30738/2017.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен пунктами 24, 26 Правил содержания общего имущества, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденными

постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, а также ГОСТ Р 56038-2014 (утв. и введен в действие Приказом Росстандарта от 11.06.2014 г. № 546-ст).

Довод ответчика о том, что он передал истцу всю имеющуюся у него документацию по акту от 26.07.2017 г., а иной документацией, не указанной в данном акте, ответчик не обладает, поскольку не получал её от застройщика, судом отклоняется, как необоснованный.

Согласно п. 5.1 ГОСТ Р 56038-2014 техническая документация должна постоянно пополняться и актуализироваться по мере выполнения работ, проводимых в период управления многоквартирным домом.

Ответчик осуществлял управление многоквартирным домом с 28.10.2013 г. по 23.05.2016 г., то есть около трёх лет и имел за данный период возможность истребовать недостающую документацию у застройщика либо восстановить её.

Доказательств того, что ответчик предпринял все необходимые меры для получения или восстановления недостающей технической документации, в материалы дела не представлено.

Довод ответчика о том, что указанный в приложении Б к ГОСТ Р 56038-2014 перечень технической и иной документации на многоквартирный дом является рекомендуемым, что, по мнению ответчика, означает необязательность данного перечня, судом отклоняется, как необоснованный.

Согласно п. 5.1 ГОСТ Р 56038-2014 заказчик передает исполнителю техническую документацию на многоквартирный дом. Перечень технической документации приведен в Приложении Б, в состав которого может входить иная документация.

Довод ответчика о том, что он передал истцу технический паспорт МКД по акту от 26.07.2017 г., судом отклоняется, поскольку по данному акту была передана только копия технического паспорта, тогда как в силу ГОСТ Р 56038-2014 подлежит передаче технический паспорт МКД (удостоверенный уполномоченным органом), то есть – оригинал.

Довод ответчика о том, что он передал истцу копию кадастрового плана (карты) земельного участка по акту от 26.07.2017 г., судом отклоняется, поскольку по данному акту была передана только копия, подшитая к договору аренды земельного участка, тогда как в силу ГОСТ Р 56038-2014 подлежит передаче копия кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра. Доказательств передаче именно такой копии ответчиком не представлено.

Довод ответчика о том, что он передал истцу Градостроительного плана земельного участка по акту от 26.07.2017 г., судом отклоняется, поскольку по данному акту был передан только чертёж градостроительного плана земельного участка, тогда как в силу ГОСТ Р 56038-2014 подлежит передаче копия Градостроительного плана земельного участка, заверенная уполномоченным органом местного самоуправления.

Довод ответчика о том, что документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД не могут быть переданы, поскольку текущий ремонт в период с 28.10.2013 г. по 23.05.2016 г., не проводился, судом отклоняется, как не подтверждённый надлежащими доказательствами, в том числе предусмотренными п.п. 5.3, 5.4 ГОСТ Р 56038-2014.

Довод ответчика о том, что выписка из Единого государственного реестра прав, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, не может быть передана, поскольку регистрации прав может и не быть, судом отклоняется, как не подтверждённый надлежащими доказательствами (справкой регистрирующего органа).

Довод ответчика о том, что документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, не могут быть переданы, поскольку сервитутов может и не быть, судом отклоняется, как не подтверждённый надлежащими доказательствами (справкой регистрирующего органа).

Довод ответчика о том, что письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг, а также журналы (книжки) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг не могут быть переданы, поскольку все заявления

регистрировались в электронном виде, судом отклоняется, как не подтверждённый надлежащими доказательствами.

При таких обстоятельствах исковые требования подлежат удовлетворению.

На основании части 1 ст. 110 АПК РФ с ответчика в пользу истца подлежат взысканию расходы по оплате государственной пошлины пропорционально удовлетворённым требованиям.

Исходя из вышеизложенного и руководствуясь ст.ст. 167 – 170, 174 Арбитражного процессуального кодекса РФ, Арбитражный суд города Москвы

### РЕШИЛ:

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сервис 24» передать, а при отсутствии изготовить и передать Товариществу собственников недвижимости «Западное Кунцево» в течение 3 (трёх) месяцев со дня вступления решения суда в законную силу следующую техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом по адресу: Московская область, Одинцовский район, село Ромашково, Европейский бульвар, дом 3:

№ п/п	Наименование документа
I. Техническая документация на многоквартирный дом (МКД)	
1	Технический паспорт МКД (удостоверенный уполномоченным органом)
2	Электронный паспорт МКД
3	Санитарный паспорт придомовой территории
4	Паспорт ИТП
5	Инструкция по эксплуатации МКД
6	Энергетический паспорт МКД
7	Паспорт фасада МКД
8	Проектно-сметная документация на МКД
9	Исполнительные чертежи контуров заземления (для зданий, имеющих заземление) МКД
10	Документы (акты) о приемке результатов работ по текущему ремонту общего имущества МКД
11	Акт ввода в эксплуатацию МКД, а также результаты инженерных изысканий, акты освидетельствования работ, конструкций, систем инженерно-технического обеспечения МКД
12	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	Протокол измерения шума и вибрации
6	Разрешение на присоединение мощности к сети ресурсоснабжающей организации
7	Акты разграничения эксплуатационной ответственности коммунальных сетей:
7.1	электроснабжения
7.2	горячего водоснабжения и теплоснабжения
7.3	холодного водоснабжения и водоотведения
7.4	газоснабжения
8	Акты установки и приемки в эксплуатацию коллективных (общедомовых) и индивидуальных (квартирных) приборов учета
9	Паспорта на приборы учета, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное обслуживающее более одного помещения в многоквартирном доме оборудование
10	Письменные заявления и журналы заявок жителей, жалобы и предложения по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
11	Журналы (книги) учета заявлений, жалоб и предложений по вопросам качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг
12	Копии предписаний контролирующих и надзорных органов

13

Протоколы измерения сопротивления электропроводки

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания Сервис 24» в пользу Товарищества собственников недвижимости «Западное Кунцево» расходы по государственной пошлине в размере 6 000 (шесть тысяч) рублей.

Решение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в течении месяца со дня его принятия.

**Судья****М.Ю. Махалкин**