



**Арбитражный суд Пермского края**  
Екатерининская, дом 177, Пермь, 614068, www.perm.arbitr.ru  
Именем Российской Федерации  
**РЕШЕНИЕ**

город Пермь

11.05.2022 года

Дело № А50-32746/21

Резолютивная часть решения объявлена 05.05.2022 года,

Полный текст решения изготовлен 11.05.2022 года.

Арбитражный суд Пермского края в составе судьи Лаврова Ю.А., при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Паны Л.И., рассмотрел в судебном заседании исковое заявление общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Урал Сервис" (614077, Пермский край, Пермь город, Гагарина бульвар, дом 58Г, этаж цоколь, офис, отдельный вход, ОГРН: 1185958068548, Дата присвоения ОГРН: 05.12.2018, ИНН: 5904368982)

к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Техкомфорт" (614107, Пермский край, Пермь город, Лебедева улица, дом 29, офис 4, ОГРН: 1165958059740, дата присвоения ОГРН: 15.02.2016, ИНН: 5906137726)

об обязанности передать техническую и иную документацию на многоквартирный дом

В судебном заседании приняли участие:

от истца (до перерыва): Плешков И.В., доверенность от 20.12.2021, паспорт, диплом;

от ответчика: извещены, не явились.

**УСТАНОВИЛ:**

общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Урал Сервис" (далее - истец) обратилось в Арбитражный суд Пермского края с иском к обществу с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Техкомфорт" (далее – ответчик) об обязанности в течение пяти дней с момента вступления решения суда в законную силу передать техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Крупской, д.9, и иные связанные с управлением и эксплуатацией данного дома документы, а именно:

1) Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета электроэнергии, холодного водоснабжения, газоснабжения и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки ;

2) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

3) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журнал осмотра;

5) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду за 2020 год;

6) инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома;

7) копию кадастрового плана (карты) земельного участка;

8) выписку из Реестра, содержащую сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

9) заверенную уполномоченным органом местного самоуправления копию градостроительного плана земельного участка;

10) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка;

11) проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома;

12) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, список лиц, использующих общее имущество на основании договоров;

13) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

14) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

15) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений;

16) 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.; паспорта котельного хозяйства, котловые книги: паспорта лифтового хозяйства: паспорта на каждый жилой дом, квартиру и земельный участок; исполнительные чертежи контуров заземления;

17) сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции;

18) копии протоколов ежегодных общих собраний собственников помещений МКД,

в соответствии с уточненным исковым заявлением, принятым судом в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Определением суда от 11.02.2022 исковое заявление принято к производству.

Ответчик отзыв на исковое заявление не представил, в судебном заседании 24.03.2022 пояснил, что передал истцу все имеющиеся у него документы на многоквартирный дом.

В судебном заседании истец поддержал иски требования, ответчик явку своего представителя не обеспечил.

В соответствии с частью 3 статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации судебное заседание проведено в отсутствие ответчика, с учетом положений ст. 121, 123 АПК РФ.

В качестве правового обоснования иска истец указал статьи 44, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), пункты 18-22 Постановления Правительства РФ от 15.05.2013 N416 (далее – Правила №416), пункты 24, 26 Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (далее – Правила №491), 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В качестве фактических обстоятельств истец сообщил, что осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом по адресу: г. Пермь, ул. Крупской, 9, на основании протокола №1 общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 15.08.2020 и договора управления многоквартирным домом от 17.08.2020.

Согласно указанному протоколу собственники многоквартирного дома, приняли решение отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного с ответчиком, о выборе в качестве управляющей организации многоквартирным домом истца, а также о заключении с истцом договора управления многоквартирным домом.

На основании полномочий, делегированных собственниками указанного многоквартирного дома, истец направил в адресе ответчика уведомление от 21.08.2020 №131, сообщив, что выбран в качестве управляющей организации по управлению многоквартирным домом, предложил ответчику передать имеющуюся техническую документацию на многоквартирный дом.

В материалы дела представлен акт приема-передачи от 14.02.2022, согласно которому ответчик передал истцу следующую техническую документацию:

- Технический паспорт домовладения - копия;
  - Технический паспорт здания (строения) - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 19.12.2017г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 19.07.2017г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 12.04.2016г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 11.02.2014г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 20.04.2012г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 03.05.2011г. - копия;
  - Акт допуска в эксплуатацию узла учета тепловой энергии от 18.04.2013г. - копия;
  - Проектную документацию по организации учета расхода тепловой энергии - оригинал;
  - Технический проект № ТК-040-13 на узел учета холодной воды;
  - Паспорт на счетчики холодной и горячей воды с руководством по эксплуатации - оригинал;
  - Акт выхода из строя узла учета от 30.04.2019г. - оригинал;
- В акте указано, что иная документация у ответчика отсутствует.

Истец также указывает в исковом заявлении на то, что ответчик обязан передать имеющуюся у него техническую документацию, перечень которой установлен в законодательстве, и иные связанные с управлением вещи и документы, однако ответчик исполнил эту обязанность частично. Ответчик своими действиями препятствует истцу в надлежащем выполнении своих обязательств по договору управления перед собственниками, что влияет на право истца осуществлять функции по надлежащему управлению многоквартирным домом.

Истец обратил внимание на то, что ответчик осуществлял управление многоквартирным домом с марта 2018 года по октябрь 2020 года. Уведомление о выборе истца в качестве управляющей организации направлено ответчику 21.08.2020 года, в связи с чем у ответчика было достаточно времени для восстановления технической документации в случае её отсутствия.

Указанные обстоятельства послужили основанием для обращения истца в суд с исковым заявлением об обязанности ответчика передать техническую и иную документацию, связанную с управлением многоквартирным домом.

Исследовав и оценив в совокупности в порядке, предусмотренном статьей 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ), представленные доказательства, пояснения истца, ответчика арбитражный суд приходит к следующим выводам.

В силу статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относится, в частности, выбор способа управления многоквартирным домом.

Статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме право выбрать один из трех названных в ней способов управления жилым домом: непосредственное управление, управление товариществом собственников жилья или специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией, и не ограничивает в возможности сменить ранее избранный способ управления домом на иной из допустимых по закону. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией (часть 9 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Пункт 8 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации указывает на возможность изменения или расторжения договора управления многоквартирным домом в порядке, установленном гражданским законодательством.

В соответствии с частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 письму Министерства регионального развития Российской Федерации от 20.12.2006 N 14313-PM/07 техническая документация принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен пунктами 18 - 23 Правил N416.

Согласно пункту 19 Правил N416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное пунктом 18 настоящих Правил уведомление, передает в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким многоквартирным домом документы, технические средства и оборудование, а также сведения, указанные в подпункте "б" пункта 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 частью 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 21 Правил N 416 в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к их восстановлению 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 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.

В силу пункта 22 Правил N 416 организация, ранее управлявшая многоквартирным домом, любым способом, позволяющим достоверно установить, что сообщение исходит от указанной организации, а также подтвердить его получение, уведомляет о дате (не ранее чем через 7 дней со дня направления сообщения), времени и месте передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования организацию, выбранную 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 одного из собственников, указанного в решении собрания о выборе способа управления этим домом.

Передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов, технических средств и оборудования осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Согласно п.24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя:

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

а(1)) документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

б) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

в) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журнал осмотра;

в(1)) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

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.

В силу п. 26 Правил №491 в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются:

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

б) выписка из Реестра, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

в) заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копия градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которых осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного после установления Правительством Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

г) документы, в которых указываются содержание и сфера действия сервитута или иных обременений, с приложением заверенного соответствующей организацией (органом) по государственному учету объектов недвижимого имущества плана, на котором отмечены сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

д) проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии);

д(1)) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также составленный с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных список лиц, использующих общее имущество на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме);

д(2)) договоры об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

д(3)) оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

В соответствии с п. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Государственным комитетом Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Постановлением от 27.09.2003 № 170, в состав технической документации длительного хранения входит: 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).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п.

В состав документации, заменяемой в связи с истечением срока ее действия, входят: сметы, описи работ на текущий и капитальный ремонт; акты технических осмотров; журналы заявок жителей; протоколы измерения сопротивления электросетей; протоколы измерения вентиляции.

Судом установлено, что в отношении многоквартирного дома №9 по ул. Крупской в городе Перми истец являлся управляющей организацией, что подтверждается Протоколом №1 от 15.08.2020 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Данное обстоятельство ответчиком не оспаривается. Соответственно, ответчик на основании части 10 статьи 162 ЖК РФ обязан передать истцу техническую документацию. Ответчик техническую документацию передал истцу частично.

Исследовав в совокупности представленные сторонами в материалы дела доказательства в обоснование своих доводов и возражений, суд оценив в порядке ст. 71 АПК РФ относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, пришел к выводу о том, что исковые требования подлежат частичному удовлетворению.

Презумпция наличия у ответчика, исполнявшего до истца функции управляющей компании в отношении спорного многоквартирного дома, истребуемых документов установлена законодательно с учетом приведенных ранее норм права. Бремя доказывания того обстоятельства, что соответствующая документация изначально не передавалась от организации, осуществлявшей управление названным домом до ответчика, возлагается на него (ст.65,9 АПК РФ).

В пункте 22 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 "О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств" (далее – Постановление ВС РФ №7) предусмотрено, что согласно пункту 1 статьи 308.3, статье 396 ГК РФ в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в

натуре, если иное не предусмотрено ГК РФ, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. При этом следует учитывать, что в соответствии со статьями 309 и 310 ГК РФ должник не вправе произвольно отказаться от надлежащего исполнения обязательства.

При предъявлении кредитором иска об исполнении должником обязательства в натуре суд, исходя из конкретных обстоятельств дела, определяет, является ли такое исполнение объективно возможным.

По смыслу пункта 1 статьи 308.3 ГК РФ, кредитор не вправе требовать по суду от должника исполнения обязательства в натуре, если осуществление такого исполнения объективно невозможно, в частности, в случае гибели индивидуально-определенной вещи, которую должник был обязан передать кредитору, либо правомерного принятия органом государственной власти или органом местного самоуправления акта, которому будет противоречить такое исполнение обязательства (пункт 23 Постановления ВС РФ №7).

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30.03.2010 №17074/09, отсутствие или утрата технической документации не может являться основанием для прекращения обязанности, предусмотренной в части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Требования о передаче документов на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета электроэнергии, холодного водоснабжения, газоснабжения и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки, информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний подлежат удовлетворению, так как данные документы необходимы для обеспечения жителей дома коммунальными услугами, для содержания внутренних сетей дома. Ответчик обязан был управлять многоквартирным домом, обеспечив наличие данных документов. В этой части исковые требования подлежат удовлетворению, за исключением передачи технического проекта №ТК-040-13 на узел учета холодной воды, паспортов на счетчики холодной и горячей воды с руководством по эксплуатации, которые ответчик передал истцу, что подтверждается актом от 14.03.2022.

Документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журнал осмотра подлежат оформлению при управлении многоквартирным домом. Доказательства того, что указанные работы ответчиком на протяжении продолжительного периода управления многоквартирным домом (с марта 2018 года по октябрь 2020 года) не выполнялись, отсутствуют. Ответчик не представил доказательств уничтожения указанных документов. Без выполнения указанных работ ответчик не мог управлять многоквартирным домом. На основании изложенного, в этой части исковые требования подлежат удовлетворению.

Акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду оформляются перед началом отопительного сезона.

В соответствии с пунктом 6 статьи 20 Федерального закона от 27.07.2010 N 190-ФЗ "О теплоснабжении" проверка готовности к отопительному периоду потребителей тепловой энергии осуществляется в целях определения их соответствия требованиям, установленным правилами оценки готовности к отопительному периоду, в том числе готовности их теплопотребляющих установок к работе, а также в целях определения их готовности к обеспечению указанного в договоре теплоснабжения режима потребления, отсутствию задолженности за поставленную тепловую энергию (мощность), теплоноситель, организации коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя.

Проверка потребителей тепловой энергии к отопительному периоду осуществляется органами местного самоуправления поселений, городских округов (далее - уполномоченные органы) (пункт 2 Правил оценки готовности к отопительному периоду, утвержденных Приказом Минэнерго России от 12.03.2013 N 103).

Заслуживает внимания довод истца о том, что у ответчика имеется возможность восстановить данные документы, в том числе путем обращения в уполномоченный орган. Данный довод ответчиком не опровергнут, в связи с чем, в этой части исковые требования подлежат удовлетворению.

Инструкция по эксплуатации многоквартирного дома 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.

Доказательства того, что инструкция по эксплуатации многоквартирного дома передавалась ответчику застройщиком или иным лицом, в материалах дела отсутствуют. В этой части исковые требования не подлежат удовлетворению.

В части передачи кадастрового плана (карты) земельного участка, удостоверенного органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, истцом не представлено доказательств того, что земельный участок под многоквартирным домом

поставлен на кадастровый учет. Кроме того, сведения из Единого государственного реестра недвижимости являются общедоступными и сведения, содержащиеся в выписке об объекте недвижимости (земельном участке) актуальны на момент выдачи выписки (Приказ Минэкономразвития России от 25.12.2015 N 975, Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 N 378) Доказательств того, что в период управления многоквартирным домом ответчиком оформлялся кадастровый паспорт на земельный участок суду не представлено.

Истцом не представлены доказательства того, что зарегистрировано право общей долевой собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом.

Отсутствуют доказательства того, что ответчик в период управления многоквартирным домом оформлял градостроительный план земельного участка, либо данный документ передавался ответчику застройщиком или предыдущей управляющей организацией.

Отсутствуют доказательства наличия сервитута или иных обременений на земельный участок.

Требование о передаче проектной документации удовлетворению не подлежит, так как нет доказательств передачи застройщиком ответчику проектной документации.

В соответствии с подпунктом "а" пункта 20 Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 28.01.2019 N 44/пр (далее - Приказ N 44), обязательным приложением к протоколу общего собрания является реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения о собственниках всех помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (последнее - при наличии) собственников - физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников - юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в многоквартирном доме (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в многоквартирном доме и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников.

Соответственно, у истца должен быть реестр собственников помещений, который прилагался к протоколу №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 15.08.2020, на основании которого истец был выбран в качестве управляющей организации.

Нет доказательств того, что ответчик заключал с третьими лицами договоры на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В протоколе №1 внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме от 15.08.2020 не указан перечень иных

документов, связанных с управлением многоквартирным домом, которые истец вправе истребовать у ответчика.

Из пояснений ответчика следует, что решения и протоколы общих собраний, а также иные документы у него отсутствуют. Данное обстоятельство подтверждается актом от 14.03.2022, подписанным сторонами.

На основании изложенного, исковые требования о передаче технической и иной документации, подлежат частичному удовлетворению.

Истец просит обязать ответчика передать техническую документацию в течение пяти дней с момента вступления решения суда в законную силу.

С учетом времени, необходимого для запроса документов у третьих лиц, суд считает подлежащим удовлетворению требование о предоставлении технической документации в течение 45 дней с момента вступления решения в законную силу.

В соответствии с пунктом 1 статьи 308.3 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства кредитор вправе требовать по суду исполнения обязательства в натуре, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, иными законами или договором либо не вытекает из существа обязательства. Суд по требованию кредитора вправе присудить в его пользу денежную сумму (пункт 1 статьи 330) на случай неисполнения указанного судебного акта в размере, определяемом судом на основе принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из незаконного или недобросовестного поведения (пункт 4 статьи 1).

Как указано в пункте 28 Постановления ВС РФ №7, на основании п. 1 ст. 308.3 ГК РФ в целях побуждения должника к своевременному исполнению обязательства в натуре, в том числе предполагающего воздержание должника от совершения определенных действий, а также к исполнению судебного акта, предусматривающего устранение нарушения права собственности, не связанного с лишением владения (ст. 304 ГК РФ), судом могут быть присуждены денежные средства на случай неисполнения соответствующего судебного акта в пользу кредитора-взыскателя (далее - судебная неустойка).

Истцом предъявлено требование о взыскании с ответчика судебной неустойки в размере в размере 5 000 руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения судебного решения в части передачи технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: Пермский край, город Пермь, ул. Крупской, д.9, до дня фактического исполнения обязанности по передаче документации.

Присуждение судебной неустойки должно соответствовать критериям адекватности и исполнимости, и не должно служить средством обогащения управомоченной стороны; размер судебной неустойки должен определяться, исходя из общих принципов справедливости, соразмерности и недопустимости извлечения выгоды из недобросовестного поведения, с учетом имущественного положения ответчика и необходимости соблюдения баланса интересов сторон, а также конкретных обстоятельств дела. Решение

в данной части не должно нарушать баланс между размером неустойки и последствиями нарушения обязательства.

С учетом подлежащей истцу документации требование о взыскании судебной неустойки подлежит удовлетворению в размере 500 (пятьсот) руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения судебного решения до дня фактического исполнения обязанности по передаче документации.

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

С ответчика в пользу истца подлежат взысканию судебные расходы на оплату государственной пошлины в размере 6 000 руб. 00 коп., уплаченные по платежному поручению от 15.12.2021 №577.

Руководствуясь статьями 110, 167, 171 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Пермского края

#### РЕШИЛ:

1.Исковые требования общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Урал Сервис" (ОГРН: 1185958068548, ИНН: 5904368982) удовлетворить частично.

2.Обязать общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Техкомфорт" (ОГРН: 1165958059740, ИНН: 5906137726) в течение сорока пяти дней после вступления решения суда в законную силу передать обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «КВАНТ» (ОГРН: 1185958027518, ИНН: 5905058052) техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Пермь, ул. Крупской, д.9, и иные связанные с управлением и эксплуатацией данного дома документы, а именно:

1) Документы на установленные коллективные (общедомовые) приборы учета электроэнергии, холодного водоснабжения, газоснабжения и сведения о проведении их ремонта, замены, поверки (за исключением технического проекта №ТК-040-13 на узел учета холодной воды, паспортов на счетчики холодной и горячей воды с руководством по эксплуатации).

2) информацию об оснащении помещений в многоквартирном доме индивидуальными, общими (квартирными) приборами учета, в том числе информацию о каждом установленном индивидуальном, общем (квартирном) приборе учета (технические характеристики, год установки, факт замены или поверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

3) документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущего ремонта, оказанию услуг по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, в том числе оборудования для

инвалидов и иных маломобильных групп населения, 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, журнал осмотра;

5) акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду за 2020 год;

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

3. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Техкомфорт" (ОГРН: 1165958059740, ИНН: 5906137726) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Урал Сервис" (ОГРН: 1185958068548, ИНН: 5904368982) судебную неустойку в размере 500 (пятьсот) руб. 00 коп. за каждый день просрочки исполнения судебного решения в части передачи технической и иной документации на многоквартирный дом по адресу: Пермский край, город Пермь, ул. Крупской, д.9, до дня фактического исполнения обязанности по передаче документации.

4. Взыскать с общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Техкомфорт" (ОГРН: 1165958059740, ИНН: 5906137726) в пользу общества с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Урал Сервис" (ОГРН: 1185958068548, ИНН: 5904368982) судебные расходы на оплату государственной пошлины в размере 6 000 (шесть тысяч) руб. 00 коп.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства в Семнадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца со дня его принятия (изготовления в полном объеме) через Арбитражный суд Пермского края.

Судья

Ю.А. Лавров

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр Федеральное казначейство  
Дата 17.12.2021 4:46:17  
Кому выдана ЛАВРОВ ЮРИЙ АЛЕКСАНДРОВИЧ