

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

27 ноября 2018г.

Дело № А40-148203/18-159-1092

Резолютивная часть решения объявлена 21 ноября 2018г.

Полный текст решения изготовлен 27 ноября 2018г.

**Арбитражный суд г. Москвы в составе:****Судья Константиновская Н.А.**, единолично,

при ведении протокола секретарем судебного заседания Жулиной Е.А.

рассмотрев в судебном заседании дело по иску ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДРУЖНЫЙ ДОМ" (ОГРН 5177746096292, ИНН 7751098289, дата регистрации 19.10.2017г., адрес: 108811, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 3-Й, ДОМ 12)

К ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266, ИНН 7701208190, дата регистрации 31.07.2002г., адрес: 119634, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЛУКИНСКАЯ, ДОМ 14)

Третье лицо: ООО «УК «Созидание»

ОБ ОБЯЗАНИИ ПЕРЕДАТЬ ДОКУМЕНТЫ

**при участии:**

от истца: Сагенбаев И.А. , выписка от 25.07.2018г.

от ответчика: Слесаренко С.А. по доверенности от 01.01.2018г.

от третьего лица: неявка

**УСТАНОВИЛ:**

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДРУЖНЫЙ ДОМ" обратилось в арбитражный суд с иском об обязанности Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Пик-комфорт» передать Товариществу собственников недвижимости «Дружный дом» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д. 12, согласно перечню, указанному в п. 24 и п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) и п. 1.5. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", 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, проверки, информацию об оснащении помещения 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 проверки), дату последней проверки технического состояния и последнего контрольного снятия показаний;

- документы (акты) о приемке результатов работ, сметы, описи работ по проведению текущей 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;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- 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.

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

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

- 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);

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

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

- списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

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

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

обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- 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.

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

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

-заверенная уполномоченным органом местного самоуправления копии градостроительного плана земельного участка по установленной форме (для многоквартирных домов, строительство, реконструкция или капитальный ремонт которые осуществлялись на основании разрешения на строительство, полученного постановлением Правительством Российской Федерации формы градостроительного план; земельного участка);

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

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

-списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

- 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 сооружения 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 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.

А так же просит в случае утраты технической документации полностью или частично обязать ООО «Пик-комфорт» в трехмесячный срок за свой счет восстановить техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский.3 мкрн., д. 12 и передать товариществу собственников недвижимости «Дружный дом»;

Ответчик просит в удовлетворении требований отказать по основаниям, изложенным в отзыве на иск.

Третье лицо, извещенное надлежащим образом о времени и месте судебного разбирательства в судебное заседание не явилось. Суд рассматривает дело в соответствии со ст.ст.123,156 АПК РФ.

Изучив все материалы дела, исследовав и оценив все представленные по делу доказательства, суд пришел к выводу, что иск подлежит частичному удовлетворению по следующим основаниям.

Как усматривается из материалов дела Ответчик, став победителем открытого конкурса на право заключения договора управления многоквартирным домом, в нарушение п. 91.

Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 не направил собственникам дома № 16 (г. Москва, г. Московский, 3 мкрн.) подписанные договоры управления, не совершил оферту, согласно ст. 445 Гражданского кодекса Российской Федерации, в результате чего ответчик не реализовал право полученное по результатам открытого конкурса.

Результатом несовершения оферты является отсутствие подписанных договоров с собственниками многоквартирного дома, составляющими более чем пятьдесят процентов от их общего числа, как это предусмотрено ст. 162 ЖК РФ.

Таким образом, договор с собственниками дома заключен не был.

В период с 15 сентября 2017г. по 10 октября 2017г. на внеочередном общем собрании собственниками многоквартирного дома, расположенного по адресу г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д.12 принято решение о смене способа управления многоквартирным домом на управление товариществом собственников недвижимости с созданием товарищества собственников недвижимости «Дружный дом» (далее ТСН).

Решение оформлено протоколом № 2 от 14 октября 2017г.

Собственники многоквартирного дома приняли решение о смене способа управления и реализовали его.

Данный протокол решением Щербинского районного суда от 11.09.2018 г. признан действительным (дело № 02-1607/2018).

В соответствии с принятыми решениями межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в установленном законом порядке 19 октября 2017 года зарегистрировано Товарищество собственников недвижимости (ТСН) «Дружный дом» (ИНН 7751098289).

Для управления домом ТСН заключило договора с подрядными организациями, ресурсоснабжающими организациями, приняло в штат сотрудников. ТСН приступило к управлению многоквартирным домом с 1 ноября 2017г., что подтверждено договорами, платежными и иными первичными бухгалтерскими документами, имеющимися в материалах дела.

Ответчику ежемесячно направлялись ценные письма с обращениями передать техническую документацию на многоквартирный дом, предоставить акты выполненных работ и услуг, если такие работы и услуги выполнялись для собственников многоквартирного дома.

В период с ноября 2017г. по июль 2018г. ответа на обращения не поступали, что свидетельствует о том, что Ответчик не оказывал услуг по управлению многоквартирного дома.

Протоколом № 3 от 12 мая 2018г., собственники дома подтвердили решения, оформленные протоколом № 2 от 14.10.2017г, а также приняли новые решения, в том числе:

-Признать договор с ООО «Пик-комфорт» незаключенным;

-Признать, что работы по содержанию и ремонту дома в период с 01 августа 2017 года по 07 мая 2018г. со стороны ООО «ПИК-Комфорт» (ИНН 7701208190) не выполнялись.

Данный протокол не оспаривался ответчиком. Инспекция жилищного надзора города Москвы не выявила нарушений жилищного законодательства в проведении собрания и составлении протокола и приняла оригинал протокола и оригиналы бюллетеней на хранение.

До настоящего времени техническая документация находится у Ответчика и Истцу не передана, что создает существенные препятствия в управлении.

Данные факты послужили основанием для обращения в суд.

Частично удовлетворяя заявленные требования, суд исходит из следующего.

Согласно п.41 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015г. №25 к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующего сходные отношения, в частности 249, 289 и 290 ГК РФ и 44-48 ЖК РФ.

Из положений статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации следует, что органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, к компетенции которого относится и выбор способа управления многоквартирным домом. Решение собственников помещений о передаче управления управляющей компании - это реализация права на выбор способа управления.

Обязанность собственников помещений в многоквартирном доме по определению способа управления своим домом установлена в статье 161 Жилищного кодекса Российской Федерации. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения.

В силу части 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Перечень документов, включаемых в состав технической документации на многоквартирный дом, установлен в пунктах 24, 26 Правил содержания общего имущества, принятых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Согласно пункту 21 Постановления Правительства РФ от 15 мая 2013 года № 416, которыми утверждены "Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами", в случае отсутствия у ранее управлявшей многоквартирным домом организации одного или нескольких документов, входящих в состав технической документации на многоквартирный дом, иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, предусмотренного пунктом 18 настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 настоящих Правил, передать их по сдельному акту приёма-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, органу управления.

Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

Таким образом, исходя из указанных правовых норм, правом на истребование технической документации наделена управляющая компания, избранная собственниками в установленном законом порядке, чье право на управление таким домом нарушено в результате отсутствия у нее необходимой для этого документации.

При этом, сама техническая документация на здание принадлежит собственникам помещений и не может быть удержана лицом, которое ранее оказывало им услуги по управлению.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ N 491 от 13.08.2006 установлен перечень технической документации на многоквартирный дом : 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.

В соответствии с пунктом 26 названных Правил в состав иных документов, связанных с ; отвлечением 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 5 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); е) иные связанные с управлением многоквартирным домом документы, перечень которых установлен решением общего собрания собственников помещений.

Перечень технической документации долговременного хранения на жилищный фонд установлен в пункте 1,5 постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда".

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) (пункт 1.5.1).

Техническая документация длительного хранения должна корректироваться по мере изменения технического состояния, переоценки основных фондов, проведения капитального ремонта или реконструкции и т.п. (пункт 1.5.2).

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 (пункт 1.5.3).

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 (подпункт "д" пункта 26) предусмотрено, что в состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, включаются: проектная документация (копия проектной документации) на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома (при наличии).

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил N 491).

Судом установлено, что Истец обращался к Ответчику с требованием передать техническую документацию, однако, она не была передана Истцу.

Кроме того, в судебном заседании представитель ответчика подтвердил, что ООО «Пик-комфорт» не управляло многоквартирным домом, так как ТСН «Дружный дом», по мнению представителя Ответчика, препятствовало управлению. При этом представитель ответчика не смог пояснить, почему не имея доступы в технические помещения, не управлял многоквартирным домом, Ответчик в течение года не обращался ни в судебную, ни в надзорную инстанцию.

Указание ответчика на наличие договоров с РСО, не является состоятельными, так как протоколом № 2 от 10 мая 2018г., собственники дома приняли решение о заключении прямых договоров с РСО и реализовали это решение. В настоящее время собственники многоквартирного дома оплачивают поставку коммунальных ресурсов напрямую в ресурсоснабжающие организации.

Доводы Ответчика о том, что техническая документация на многоквартирный дом не переданы ответчику предыдущей управляющей организацией ООО «УК «Созидание» не состоятельны, так как в материалы дела представлен ответ генерального директора ООО «УК «Созидание» на претензионное письмо Истца, в котором он сообщает, что и истребуемая документация передана Ответчику.

Кроме того, в соответствии с требованиями Порядка внесения изменений в реестр лицензий субъекта РФ, утвержденного приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр при подаче заявления о внесении изменений в реестр лицензий к заявлению в обязательном порядке прилагается копия акта приема-передачи технической документации и иных, связанных с управлением домом, документов.

ООО «Пик-комфорт» и ООО УК «Созидание» обращались с заявлениями о внесении изменений в реестр лицензий. Заявления были рассмотрены, изменения внесены, что может свидетельствовать о том, что акт приема-передачи технической документации и иных, связанных с управлением домом, документов, был приложен к заявлению в соответствии с приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 938/пр.

Поскольку, техдокументация не была передана Истцу согласно акта приема-передачи, следовательно, у суда имеются правовые основания для обязания ответчика передать документы в порядке пункта 10 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации.

В части требований о том, что в случае утраты технической документации полностью или частично обязать ООО «Пик-комфорт» в трехмесячный срок за свой счет восстановить техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д. 12 и передать товариществу собственников недвижимости «Дружный дом», суд отказывает, т.к. считает, что данные требования заявлены преждевременно.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (пункт 27 Правил N 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. В силу положений пункта 21 Правил N416 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 такая организация обязана в течение 3 месяцев со дня получения уведомления, принять меры к восстановлению таких документов и в порядке, предусмотренном пунктом 22 этих Правил, передать их по отдельному акту приема-передачи организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом.

Согласно пункту 3 Постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 31.10.1996 № 13 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при рассмотрении дел в суде первой инстанции» предметом иска является материально-правовое требование к ответчику, а основанием - фактические обстоятельства, на которых основано требование.

При разрешении спора арбитражный суд связан рамками предмета и оснований иска, заявленных истцом. Арбитражный суд не вправе выходить за пределы исковых требований и разрешать требование по основаниям, не заявленным истцом. В противном случае будет нарушен принцип состязательности арбитражного процесса, и ответчик лишится права приводить свои возражения (части 2, 3, 4 статьи 65, 131, часть 3 статьи 136, статья 162, статья 164 АПК РФ).

Суд считает необходимым констатировать, что иск в данной части невозможно удовлетворить в принципе, поскольку из заявленных истцом требований невозможно понять, какие конкретно документы из списка, указанного в Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491, истец требует восстановить.

Руководствуясь ст. ст. 8, 12, 307-310, 393, 431, 779, 781 ГК РФ, ст. ст. 65, 68, 71, 110, 123, 124, 167-171, 176, 180, 181, 319 АПК РФ, суд

#### **Р Е Ш И Л :**

Исковые требования ТСН «Дружный Дом» удовлетворить частично.

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Пик-комфорт» передать Товариществу собственников недвижимости «Дружный дом» техническую документацию на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Москва, г. Московский, 3 мкрн., д. 12, согласно перечню, указанному в п. 24 и п. 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) и п. 1.5. Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда", 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 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;

- 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;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- 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.

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

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

- 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);

- 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);

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

- списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по

решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

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

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

обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкции многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;

- акты проверок готовности к отопительному периоду и выданные паспорта готовности многоквартирного дома к отопительному периоду;

- 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.

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

- выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащая сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом;

- 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 постановлением Правительства Российской Федерации формы градостроительного плана земельного участка);

- 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 отмечена сфера действия и граница сервитута или иных обременений, относящегося к части земельного участка (при наличии сервитута);

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

- списки собственников и нанимателей помещений в многоквартирном доме, а также лиц, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме) составленные с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных;

- дефектная ведомость;

- карточки регистрационного учета жильцов;

- 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 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 остальной части иска отказать.

Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПИК-КОМФОРТ" (ОГРН 1027700082266, ИНН 7701208190, дата регистрации 31.07.2002г., адрес: 119634, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЛУКИНСКАЯ, ДОМ 14) в пользу ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ НЕДВИЖИМОСТИ "ДРУЖНЫЙ ДОМ" (ОГРН 517746096292, ИНН 7751098289, дата регистрации 19.10.2017г., адрес: 108811, ГОРОД МОСКВА, ГОРОД МОСКОВСКИЙ, МИКРОРАЙОН 3-Й, ДОМ 12) 6 000(ШЕСТЬ ТЫСЯЧ)РУБЛЕЙ – расходов по уплате госпошлины.

Решение может быть обжаловано в Девятый Арбитражный Апелляционный суд в течении месяца со дня принятия.

**Судья**

**Н.А. Константиновская**

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента

Дата 19.10.2018 15:22:58

Кому выдана Константиновская Наталья Анатольевна