



**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**

г. Москва

Дело № А40-160782/17

24 октября 2018 г.

Резолютивная часть постановления объявлена 22 октября 2018 г.

Постановление изготовлено в полном объеме 24 октября 2018 г.

Девятый арбитражный апелляционный суд в составе  
Председательствующего судьи Яремчук Л.А.  
Судей Елоева А.М., Юрковой Н.В.  
при ведении протокола судебного заседания секретарем Сасюком Р.А.  
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу  
Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Дом в сосновой роще»  
на решение Арбитражного суда г.Москвы от 03.07.2018 года по делу № А40-160782/17,  
принятое судьей Панфиловой Г.Е. (шифр судьи 35-1444)  
по иску Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Дом в сосновой роще»  
(ОГРН 5167746379609)  
к Обществу с ограниченной ответственностью «СМАРТ СЕРВИС»  
(ОГРН 1067760444828)  
третьи лица: 1) Государственная жилищная инспекция города Москвы;  
2) АО «СК ДОНСТРОЙ» (ОГРН 1027739415153)  
об обязанности передать документацию,  
при участии в судебном заседании:  
от истца: Егизарян С.Л. по доверенности от 02.07.2018,  
от ответчика: Кулик А.Е. по доверенности от 16.02.2017,

**УСТАНОВИЛ:**

ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще», с учетом уточнения исковых требований в порядке ст.49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском к ООО «СМАРТ СЕРВИС» об обязанности передать документацию на многоквартирный жилой дом по адресу г. Москва ул. Расплетина д.21, а при отсутствии восстановить за свой счет и передать ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще» в течение 30 дней с даты вступления решения суда в законную силу.

Решением от 03.07.2018 года в удовлетворении исковых требований ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще» отказано.

ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще» не согласилось с решением суда первой инстанции, обратилось с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда отменить, исковые требования удовлетворить, указав на несоответствие выводов суда, изложенных в решении, обстоятельствам дела.

Рассмотрев дело в порядке статей 266 и 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, заслушав объяснение представителей сторон,

исследовав материалы дела, проверив законность и обоснованность решения, суд апелляционной инстанции не находит оснований к удовлетворению апелляционной жалобы и отмене или изменению решения арбитражного суда, принятого в соответствии с законодательством Российской Федерации и обстоятельствами дела.

В обоснование заявленных требований истец ссылается на уклонение ответчика от передачи истцу технической и иной, связанной с домом документацией, предусмотренной в пунктах 24 и 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года № 491.

**Частью 2 статьи 161** Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме (**часть 3 статьи 161** Жилищного кодекса Российской Федерации).

Как установлено судом, ТСН (жилья) «Дом в сосновой роще» на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленного протоколом № 1 от 27.07.2016 года, является организацией, предоставляющей услуги по управлению и эксплуатации многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Москва, улица Расплетина, дом 21.

**Частью 10 статьи 162** Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что управляющая организация за 30 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 18** Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 года № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, орган управления товарищества или кооператива в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Организация, ранее управлявшая многоквартирным домом и получившая предусмотренное [пунктом 18](#) Правил № 416 уведомление, передает в порядке, предусмотренном [пунктом 22](#) Правил №416, техническую документацию на многоквартирный дом, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, а также сведения, указанные в [подпункте «б» пункта 4](#) Правил № 416, 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 ([пункт 19](#) Правил № 416).

В соответствии с [пунктом 20](#) Правил № 416, 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 № 491.

Согласно [пункту 24](#) Правил № 491, сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом.

При этом, 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;

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 соответствии с [пунктом 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)) 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;

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.

Согласно [пункту 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 [пунктом 18](#) настоящих Правил, принять меры к восстановлению таких документов 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 соответствии с [пунктом 22](#) Правил № 416, передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов осуществляется по акту приема-передачи, который должен содержать сведения о дате и месте его составления и перечень передаваемых документов.

Имеющиеся разногласия по количественному и (или) качественному составу технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением

этим домом документов, подлежащих передаче, отражаются в акте приема-передачи (пункт 23 Правил № 416).

По правилам части 1 статьи 65 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий (часть 2 статьи 9 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Как следует из материалов дела, истцу передана техническая документация на многоквартирный дом и связанные с управлением домом документы по актам 01.04.2017 года, 24.04.2017 года, по реестру от 28.09.2017 года.

Кроме того, что часть испрашиваемой документации, в том числе чертежи, схемы инженерных коммуникаций, схемы оборудования, относятся к проектной документации, которая согласно пункту 26 Правил № 491, подлежит передаче только при ее наличии у управляющей организации.

Поскольку истцом не представлены доказательства, что от застройщика многоквартирного дома АО «СК Донстрой» непосредственно прежней управляющей компании ООО «СМАРТ СЕРВИС» были переданы иные, связанные с управлением домом документы, суд первой инстанции пришел к правильному выводу об исполнении ответчиком требований ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, и отсутствии правовых оснований для удовлетворения заявленных истцом требований.

Таким образом, решение суда первой инстанции является законным и обоснованным. Судом первой инстанции полно и всесторонне исследованы имеющиеся в материалах дела доказательства, дана правильная оценка представленным доказательствам и установлены обстоятельства, имеющие значение для дела. Нарушений норм материального и процессуального права не установлено.

Приведенные в апелляционной жалобе доводы уже были предметом судебного разбирательства в суде первой инстанции, им была дана соответствующая правовая оценка, и оснований для переоценки выводов суда не имеется.

Судебные расходы распределяются в соответствии со ст.110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Руководствуясь ст.ст. 266, 268, 269, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Девятый арбитражный апелляционный суд

### **ПОСТАНОВИЛ:**

решение Арбитражного суда г.Москвы от 03.07.2018 г. по делу № А40-160782/17 оставить без изменения, апелляционную жалобу Товарищества собственников недвижимости (жилья) «Дом в сосновой роще» – 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:

Л.А.Яремчук

Судьи:

А.М.Елоев

Н.В.Юркова

