



АРБИТРАЖНЫЙ СУД САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ  
410002, г. Саратов, ул. Бабушкин взвоз, д. 1; тел/ факс: (8452) 98-39-39;  
<http://www.saratov.arbitr.ru>; e-mail: [info@saratov.arbitr.ru](mailto:info@saratov.arbitr.ru)

Именем Российской Федерации

## Р Е Ш Е Н И Е

город Саратов

Дело №А57-773/2020

23 октября 2020 года

Резолютивная часть решения оглашена 16 октября 2020 года

Полный текст решения изготовлен 23 октября 2020 года

Арбитражный суд Саратовской области в составе судьи Н.С. Фугаровой, при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Е.О. Четвертковой, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению Товарищества собственников недвижимости «Пугачева 2019», г. Саратов (ОГРН 1196451023977),

к Обществу с ограниченной ответственностью «Мегаполис», г. Саратов (ОГРН 1076453001954),

третье лицо:

Государственная жилищная инспекция Саратовской области, г. Саратов

об обязанности передать документацию.

при участии:

от истца – Мишунова Е.В., председатель ТСН «Пугачева 2019», Колесников Е.В., представитель по доверенности б/н от 13.01.2020 года, паспорт обозревался;

от ответчика – Назаров В.В., представитель по доверенности б/н от 05.02.2019 года, паспорт обозревался;

### УСТАНОВИЛ:

Товарищество собственников недвижимости «Пугачева 2019», г. Саратов (ОГРН 1196451023977) обратилось в Арбитражный суд Саратовской области с исковым заявлением, уточненным в порядке ст. 49 АПК РФ, к Обществу с ограниченной ответственностью «Мегаполис», г. Саратов (ОГРН 1076453001954), третье лицо: Государственная жилищная инспекция Саратовской области, г. Саратов, об обязанности ООО «Мегаполис» (ИНН 6453092297) передать в ТСН «Пугачева 2019» (ИНН 6455072987) техническую документацию на многоквартирный жилой дом № 98/100 по ул. им. Пугачева Е.И. г. Саратова и иные связанные с управлением данным домом документы, а именно:

1) Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, включая технический паспорт и акт состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;

2) Акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарнотехнического 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, в том числе:

- проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) водосчетчика;
- проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) прибора учета тепловой энергии;
- проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) проверки коллективных приборов учета электроэнергии;
- акты весеннего и осеннего осмотров за 2019 год и протоколы испытания (электроизмерений) электрических сетей;
- паспорта на лифты и акты периодического технического освидетельствования лифтов;
- акт разграничения балансовой принадлежности сетей отопления и горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения;
- проектную и сметную документацию для проведения капитального ремонта (при наличии);
- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома, в том числе схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения, водоотведения;
- копию кадастрового плана (карты) земельного участка под многоквартирным домом, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

- паспорта на общедомовые приборы учета тепловой энергии;
- паспорта на индивидуальные приборы учета горячего и холодного водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, акты обследования и акты приемки в эксплуатацию;

3) Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) Договоры управления жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме;

5) Оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

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

7) Поквартирные карточки учета жилых помещений в многоквартирном доме;

8) Финансовый отчет по расходованию денежных средств на содержание мест общего пользования и общего домового имущества МКД за период с 2016 по 2019 г.г.;

9) Акты обследования пожарной системы в многоквартирном доме, о взыскании с ООО «Мегаполис» в пользу ТСН «Пугачева 2019» в порядке возврата сумму государственной пошлины в размере: 6 000,00 (шесть тысяч) рублей, о взыскании с ООО «Мегаполис» в пользу ТСН «Пугачева 2019» судебных расходов, в размере 18 000,00 (восемнадцать тысяч) рублей.

Суд в соответствии с положениями статьи 49 АПК РФ принял изменение основания исковых требований.

В силу части 1 статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации истец вправе при рассмотрении дела в арбитражном суде первой инстанции до принятия судебного акта, которым заканчивается рассмотрение дела по существу, изменить основание или предмет иска, увеличить или уменьшить размер исковых требований.

Соответствующие уточнения исковых требований приняты арбитражным судом, поскольку они не противоречат закону и не нарушают права других лиц.

Стороны и третье лицо надлежащим образом извещены о времени и месте судебного заседания в соответствии с положениями статей 121, 123 АПК РФ.

Истец в судебном заседании поддержал заявленные исковые требования в полном объеме с учетом изменения основания иска.

Ответчик возражает по основаниям, изложенным в отзыве и пояснениях по делу.

В судебном заседании 15 октября 2020 года в порядке статьи 163 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации был объявлен перерыв до 16 октября 2020 года до 11 часов 00 минут. После перерыва судебное заседание было продолжено.

В соответствии с абзацем 2 части 1 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (в ред. Федерального закона от 27.07.2010г. №228-ФЗ) информация о принятых по делу судебных актах, о дате, времени и месте проведения судебного заседания, об объявленных перерывах в судебном заседании размещена на официальном сайте Арбитражного суда Саратовской области - <http://www.saratov.arbitr.ru>.

Дело рассматривается в порядке статей 152-166 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Изучив материалы дела, и заслушав доводы истца, суд находит исковые требования подлежащими удовлетворению по следующим основаниям.

Как следует из материалов дела, Товарищество собственников недвижимости «Пугачева 2019», далее Истец на основании протокола № 2 от 04.11.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляет управление многоквартирным домом, далее МКД, расположенном по адресу: г.Саратов, ул.им. Пугачева Е.И., д. № 98/100.

Ранее управление указанным многоквартирным домом осуществляло Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис», далее Ответчик.

Письмом от 05.11.2019г. в адрес Ответчика было направлено письмо с Описью вложения, согласно которого. Ответчику направляется: Протокол № 2 от 04.11.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме осуществляет управление многоквартирным домом, расположенным по адресу: г.Саратов, ул.им. Пугачева Е.И., д. № 98/100 и приложения к протоколу на 187 листах.

Согласно Отчета об отслеживании отправления, сформированного официальным сайтом Почта России от 23.12.2019г., Ответчик вышеуказанное письмо отказался получить. Данное письмо с приложениями было возвращено в связи с истечением срока хранения.

14.11.2019г. письмом исх.№ 4 Истец уведомил Ответчика о том, что на основании итогов голосования состоявшегося внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, расположенном по адресу: г.Саратов, ул.им. Пугачева Е.И., д. № 98/100, проводимого в период с 05.09.19г. по 01.11.19г., в данном доме создано Товарищество собственников недвижимости «Пугачева 2019».

Также, большинством голосов собственники помещений приняли решение изменить способ управления многоквартирным домом № 98/100 по ул.Пугачева Е.И. в городе Саратове, установить способ управления - ТСН «Пугачева 2019», т.е. непосредственное управление.

Кроме того, большинством голосов собственники помещений приняли решение расторгнуть договоры управления с Ответчиком и заключить договоры управления с ТСН «Пугачева 2019» (п. 11 Повестки дня протокола № 2 от 04.11.2019г. внеочередного общего собрания собственников помещений).

Учитывая данные обстоятельства, Ответчику было предложено передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы, ключи от помещений - 02 декабря 2019 года в помещении цокольного этажа дома, по адресу: г.Саратов, ул.им. Пугачева Е.И., д. № 98/100, а также освободить Ответчиком данное помещение и 02.12.19г. передать от него ключи Председателю ТСН «Пугачева 2019».

Согласно Отчета об отслеживании отправления, сформированного официальным сайтом Почта России от 23.12.2019г., Ответчик данное письмо получил 21.11.2019г.

В связи с тем, что в назначенный день - 02.12.2019г. Ответчик отказался от передачи технической и иной документации на дом, а также ключей от нежилых помещений, т.е. общего имущества собственников жилого дома, Председателем ТСН «Пугачева 2019», в присутствии членов Правления ТСН «Пугачева 2019», составлен соответствующий Акт от 02.12.19г.

Письмом от 09.12.19г. исх.№ 8 Истец повторно направил требование в адрес Ответчика о необходимости передачи им Истцу технической документации на многоквартирный дом и иные связанные с управлением этим домом документы, ключи от помещений входящих в состав общего имущества собственников жилого дома, электронных кодов доступа к оборудованию, входящего в состав общего имущества собственников жилого дома и иных технических средств и оборудования, необходимых для эксплуатации многоквартирного дома и управления им.

Указанное письмо, было получено 09.12.19г. по роспись лично Директором ООО «Мегаполис».

Тем не менее требуемые Истцом документы, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им, Ответчиком не переданы.

Истец направил Заявление исх.№ 5 от 14.11.19г. в адрес Государственной жилищной инспекции Саратовской области, об исключении из реестра управления многоквартирным домом, по адресу: г.Саратов, ул.им. Пугачева Е.И., д. № 98/100, Управляющую компанию ООО «Мегаполис» (ИНН 6453092297).

Решением ГЖИ Саратовской области № 2482/1 от 24.12.2019г., многоквартирный дом № 98/100 по ул.Пугачева г.Саратова исключен из реестра лицензий Саратовской области от ООО «Мегаполис» (ИНН 6453092297) с 1 января 2020г.

Указанные обстоятельства послужили основанием обращения в суд.

В соответствии с [пунктом 1 статьи 8](#) Гражданского кодекса Российской Федерации гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

[Статья 307](#) Гражданского кодекса Российской Федерации предусматривает, что в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности.

Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе.

На основании [статьи 309](#) Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с обычаями делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями.

В силу положений [статьи 310](#) Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом.

Неисполнение ответчиком обязательства по передаче технической документации на многоквартирный дом в полном объеме послужило основанием для обращения истца с настоящим иском в арбитражный суд первой инстанции в соответствии с положениями [части 10 статьи 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации.

Согласно нормам [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.

**Частью 3.1 статьи 70** Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации предусмотрено, что обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекает из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

В соответствии с **частью 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.

По смыслу вышеприведенной нормы прекращение договорных отношений влечет обязанность предыдущей управляющей организации передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации.

Нормативное регулирование технической эксплуатации жилищного фонда предусматривает, что ответственные лица обязаны в установленном законодательством порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию (**пункт 27** Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491).

Жилищным **кодексом** Российской Федерации предусмотрена не только передача технической документации, но и передача иных, связанных с управлением таким домом, документов.

Порядок передачи технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением этим домом, установлен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491.

Пунктом 24 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме определен перечень технической документации, в пункте 26 указан состав иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом.

Согласно пункту 24 указанных Правил (в редакции, действовавшей на момент принятия решения о смене способа управления многоквартирным домом) 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 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 (пункт 26 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме).

В соответствии с [пунктом 19](#) Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года N 416, 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, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, 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.

Пунктом 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами установлено, что управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, предусмотренных [Правилами](#) содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, в порядке, установленном настоящими Правилами, а также их актуализация и восстановление (при необходимости);

б) сбор, обновление и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в многоквартирном доме, а также о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров (по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме), включая ведение актуальных списков в электронном виде и (или) на бумажных носителях с учетом требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных.

В состав технической документации длительного хранения также входят 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), что отражено в [пункте 1.5.1](#) Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 года N 170.

Кроме того, в состав документации, заменяемой с истечением срока 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 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда).

Порядок и сроки измерения сопротивления электросетей установлены в [Правилах](#) технической эксплуатации электроустановок потребителей, утвержденных приказом Минэнерго Российской Федерации от 13 января 2003 года N 6.

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 августа 2006 года N 491.

Подлежащие передаче документы должны содержать актуальные на момент передачи сведения о составе и состоянии общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме (пункт 20 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами N 416).

В силу пункта 21 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами N 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 содержания общего имущества в многоквартирном доме, которые были переданы ей в установленном порядке, такая организация обязана в течение трех месяцев со дня получения уведомления о смене способа управления многоквартирным домом, 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.

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 (пункты 22, 23 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами).

Отсутствие или утрата указанной документации не может являться основанием для прекращения данной обязанности. В этом случае техническая документация подлежит восстановлению за счет обязанного лица. Аналогичная правовая позиция изложена в [Постановлении](#) Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 марта 2010 года N 17074/09, [Определении](#) Верховного Суда Российской Федерации от 22 апреля 2016 года N 303-ЭС16-3028, [Постановлении](#) Арбитражного суда Дальневосточного округа от 9 декабря 2015 года N Ф03-5456/2015.

В силу вышеизложенных норм материального права в предмет доказывания по делу входит, в частности, установление факта передачи соответствующей документации на многоквартирный дом лицу, у которого она истребуется, и факт нахождения данной документации у него в настоящее время.

Обязанность по изготовлению отсутствующих документов и последующей их передаче другому лицу, осуществляющему управление жилым домом, [статьей 162](#) Жилищного кодекса Российской Федерации прямо не предусмотрена. Соответственно, обязанность по восстановлению утраченной документации может быть возложена только на ту организацию, у которой она имелась ([Постановление](#) Арбитражного суда Дальневосточного округа от 9 декабря 2015 года N Ф03-5456/2015).

Исследовав материалы дела, суд приходит к выводу о том, что обязанность по передаче технической документации возникла у ответчика в связи с необходимостью осуществления истцом деятельности по обслуживанию многоквартирных домов, т.к. в соответствии с пунктом 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме ответственные лица обязаны в установленном законодательством Российской Федерации порядке принимать, хранить и передавать техническую документацию на многоквартирный дом и иные документы, вносить в них необходимые изменения, связанные с управлением общим имуществом.

Таким образом, техническая и иная документация на многоквартирный дом в силу указаний закона должна была храниться у ответчика, как у лица, ранее осуществлявшего управление многоквартирными домами.

Жилищное законодательство и нормативные акты, регулирующие техническую эксплуатацию жилого фонда, не устанавливают последствий неисполнения обязанности по

передаче технической документации. Поэтому в данном случае подлежат применению общие правила ответственности за нарушение обязательств (глава 25 Гражданского кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 393 Гражданского кодекса Российской Федерации должник обязан возместить кредитору убытки, причиненные неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства.

В соответствии со статьей 397 Гражданского кодекса Российской Федерации в случае неисполнения должником обязательства передать вещь кредитор вправе в разумный срок поручить выполнение обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его своими силами, если иное не вытекает из закона, иных правовых актов, договора или существа обязательства, и потребовать от должника возмещения понесенных необходимых расходов и других убытков.

Статьей 398 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что в случае неисполнения обязательства передать индивидуально-определенную вещь кредитору последний вправе требовать отобрания этой вещи у должника и передачи ее кредитору. Вместо требования передать ему вещь, являющуюся предметом обязательства, кредитор вправе потребовать возмещения убытков.

Если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами и не следует из существа обязательства, выбор способа защиты нарушенного права осуществляется кредитором своей волей и в своем интересе (пункт 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Следовательно, в случае предъявления истцом требования о передаче технической документации должник (управляющая организация) обязан передать ее кредитору или восстановить и передать техническую документацию в случае ее утраты. Указанная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 30 марта 2010 года N 17074/09.

Ответчик как лицо, ранее осуществляющее управление многоквартирным домом, обязан представить истцу актуальную на дату смены управляющей организации документацию, а в случае отсутствия такой документации по причине ее не изготовления в период управления многоквартирным домом данная документация должна быть восстановлена за счет ответчика и передана истцу.

Обязанность ответчика передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом, документы истцу, как вновь избранной управляющей организации, возложена на ответчика в силу закона.

Отказ ответчика от передачи технической документации, необходимой для осуществления управления многоквартирным домом, создает истцу препятствия в осуществлении законного права на управление многоквартирным домом. Истребуемая истцом от ответчика техническая документация на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением таким домом документы, соответствуют технической и иной документации, предусмотренной вышеуказанными правилами.

Материалами дела подтверждено, что ответчик не заявлял требований к застройщику о передаче недостающей документации, следовательно, должен был принять на себя обязательство по восстановлению технической документации на многоквартирный жилой дом, т.к. ее отсутствие не позволяет надлежащим образом эксплуатировать и содержать дом.

Ответчик, в возражениях указывает, что 08 сентября 2020 года направил документацию заказным письмом с описью вложения в адрес истца (41006950011308), а после возврата 12.10.2020 года направил их повторно (80110552763936).

В соответствии с пунктом 19 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года N 416, 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, иные документы, связанные с управлением многоквартирным домом, 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.

Согласно [пункту 22](#) указанных Правил 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 (в ред. [Постановления](#) Правительства РФ от 13.09.2018 N 1090).

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.

В силу [пункта 23](#) Правил N 416 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.

Истец в ходе судебного разбирательства неоднократно заявлял, что примет документацию только по акту приема – передачи, об этом свидетельствует так же поведение истца, который не получил по извещению Почты России, направленную в его адрес корреспонденцию, которая была возвращена ответчику.

Учитывая изложенное, суд приходит к выводу, что исковые требования являются обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Кроме того, истец просит взыскать расходы на оплату услуг представителя в размере 18 000 рублей.

Согласно статье 106 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации к судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся денежные суммы, подлежащие выплате экспертам, специалистам, свидетелям, переводчикам, расходы, связанные с проведением осмотра доказательств на месте, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь (представителей), расходы юридического лица на уведомление о корпоративном споре в случае, если федеральным законом предусмотрена обязанность такого уведомления, и другие расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в связи с рассмотрением дела в арбитражном суде.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах.

В обоснование своих требований заявитель представил договор на оказание юридических услуг от 19.12.2019 года, платежное поручение № 2 от 15.01.2020г. на сумму 9 000 руб., платежное поручение № 2 от 16.12.2019г. на сумму 9 000 руб.

В пункте 20 Информационного письма от 13.08.2004 №82 «О некоторых вопросах применения Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации» Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации разъяснил, что при определении разумных пределов расходов на оплату услуг представителя могут приниматься во внимание, в частности: нормы расходов на служебные командировки, установленные правовыми актами; стоимость экономных транспортных услуг; время, которое мог бы затратить на подготовку материалов квалифицированный специалист; сложившаяся в регионе стоимость услуг адвокатов; имеющиеся сведения статистических органов о ценах на рынке юридических услуг; продолжительность рассмотрения и сложность дела.

Конституционный Суд Российской Федерации в определении от 21.12.2004 №454-О указал, что правило части 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, предоставляющее арбитражному суду право уменьшить сумму, взыскиваемую в возмещение соответствующих расходов по оплате услуг представителя, призвано создавать условия, при которых соблюдался бы необходимый баланс процессуальных прав и обязанностей сторон. Обязанность суда взыскивать расходы на оплату услуг представителя, понесенные лицом, в пользу которого принят судебный акт, с другого лица, участвующего в деле, в разумных пределах является одним из предусмотренных законом правовых способов, направленных против необоснованного завышения размера оплаты услуг представителя и тем самым - на реализацию требования статьи 17 (части 3) Конституции Российской Федерации.

Согласно правоприменительной практике Европейского Суда по правам человека заявитель имеет право на компенсацию судебных расходов и издержек, если докажет, что они были понесены в действительности и по необходимости и являются разумными по количеству. Европейский Суд исходит из того, что если дело велось через представителя, то предполагается, что у стороны в связи с этим возникли определенные расходы, и указанные расходы должны компенсироваться за счет проигравшей стороны в разумных пределах.

Взыскание расходов на оплату услуг представителя в разумных пределах процессуальным законодательством отнесено к компетенции арбитражного суда и направлено на пресечение злоупотребления правом и недопущение взыскания несоразмерных нарушенному праву сумм.

Для установления разумности рассматриваемых расходов суд оценивает их соразмерность применительно к условиям договора на оказание услуг, характеру и объему услуг, оказанных в рамках данного договора для целей восстановления нарушенного права. Размер возмещения стороне расходов на ведение дел представителем предполагает его сопоставление с объемом защищаемого права, которое обусловлено характером спора, его сложностью и продолжительностью.

Определение размера возмещаемых расходов на представительство в суде предоставлено арбитражному суду. Законодатель не установил каких-либо ограничений по возмещению имущественных затрат на представительство в суде интересов лица, чье право нарушено. Суд, определяя размер разумных пределов представительских расходов, действует по внутреннему убеждению на основании оценки представленных сторонами доказательств.

В соответствии с положениями части 2 статьи 7 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд обеспечивает равную судебную защиту прав и законных интересов всех лиц, участвующих в деле.

В пункте 3 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 05.12.2007 № 121 «Обзор практики по вопросам, связанным с распределением между сторонами судебных расходов на оплату услуг адвокатов и иных лиц, выступающих в качестве представителей в арбитражных судах», указано, что лицо, требующее возмещения расходов на оплату услуг представителя, доказывает их размер и факт выплаты, другая сторона вправе доказывать их чрезмерность. Вместе с тем, если сумма заявленного требования явно превышает разумные пределы, а другая сторона не возражает

против их чрезмерности, суд в отсутствие доказательств разумности расходов, представленных заявителем, в соответствии с частью 2 статьи 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации возмещает такие расходы в разумных, по его мнению, пределах.

Ответчик полагает размер расходов на представителя необоснованно завышенным.

Разумность предела судебных издержек на возмещение расходов по оплате услуг представителя, требование о которой прямо закреплено в [статье 110](#) Арбитражного процессуального кодекса РФ, является оценочной категорией и применяется по усмотрению суда в совокупности с собранными по делу доказательствами.

Суд пришел к выводу, что истцом доказан факт оказания и оплаты юридических услуг.

С учетом обстоятельств дела и его объема, ввиду небольшой сложности дела, поведения и активности сторон процесса, фактический объем совершенных представителем истца действий в рамках настоящего дела, сложившейся практики по аналогичным искам, суд считает разумным и обоснованным размер судебных расходов (за написание искового заявления и участие в двух судебных заседаниях) в сумме 5 000 руб. Указанная сумма отвечает критериям разумности и обоснованности.

Согласно статье 168 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при принятии решения арбитражным судом суд решает вопрос о распределении судебных расходов.

В соответствии со статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ судебные расходы, понесенные лицами, участвующими в деле, в пользу которых принят судебный акт, взыскиваются арбитражным судом со стороны.

Расходы по оплате госпошлины так же в соответствии со ст. 110 АПК РФ возлагаются на ответчика.

Руководствуясь статьями 49, 110, 167-170, 176, 177, 180, 181 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд,

#### Р Е Ш И Л:

Обязать Общество с ограниченной ответственностью «Мегаполис», г. Саратов (ОГРН 1076453001954) передать Товариществу собственников недвижимости «Пугачева 2019» (ОГРН 1196451023977) техническую документацию на жилой многоквартирный дом №98/100 по ул. им. Пугачева Е.И. в г.Саратове, а именно:

1) Документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества, включая технический паспорт и акт состояния общего имущества собственников помещений многоквартирного дома;

2) 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, в том числе:

- 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 (проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) водосчетчика; проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) прибора учета

тепловой энергии; проект, паспорт, акт приемки в эксплуатацию и акт поверки (в случае если прибор сдавали на поверку по истечению срока) проверки коллективных приборов учета электроэнергии)

- акты весеннего и осеннего осмотров за 2019 год и протоколы испытания (электроизмерений) электрических сетей;

- паспорта на лифты и акты периодического технического освидетельствования лифтов;

- акт разграничения балансовой принадлежности сетей отопления и горячего, холодного водоснабжения, электроснабжения, водоотведения;

- проектную и сметную документацию для проведения капитального ремонта (при наличии);

- проектную документацию на многоквартирный дом, в соответствии с которой осуществлено строительство (реконструкция) многоквартирного дома, в том числе схемы внутридомовых сетей водоснабжения, канализации, тепло-, электроснабжения, водоотведения;

- копию кадастрового плана (карты) земельного участка под многоквартирным домом, удостоверенную органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

3) Реестр собственников помещений в многоквартирном доме, ведение которого предусмотрено частью 3.1 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) Договоры управления общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

5) Оригиналы решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме;

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

7) Поквартирные карточки учета жилых помещений в многоквартирном доме;

8) Финансовый отчет по расходованию денежных средств на содержание мест общего пользования и общего домового имущества МКД за период с 2016 по 2019 г.г.;

9) Акты обследования пожарной системы в многоквартирном доме.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Мегаполис», г. Саратов (ОГРН 1076453001954) в пользу Товариществу собственников недвижимости «Пугачева 2019» (ОГРН 1196451023977) расходы по оплате услуг представителя в сумме 5000 руб., государственной пошлины в размере 6 000 руб.

Решение по настоящему делу вступает в законную силу по истечении месячного срока со дня его принятия, если не подана апелляционная жалоба. В случае подачи апелляционной жалобы решение, если оно не отменено и не изменено, вступает в законную силу со дня принятия постановления арбитражного суда апелляционной инстанции.

Решение может быть обжаловано через суд, вынесший решение, в апелляционном порядке в Двенадцатый арбитражный апелляционный суд в течение месяца с даты принятия решения, а также в кассационном порядке в Арбитражный суд Поволжского округа, в течение двух месяцев с даты вступления решения по делу в законную силу при условии, что оно было предметом рассмотрения арбитражного суда апелляционной инстанции или суд апелляционной инстанции отказал в восстановлении пропущенного срока подачи апелляционной жалобы.

Исполнительный лист выдать взыскателю после вступления решения в законную силу.

Направить копии решения арбитражного суда лицам, участвующим в деле, в соответствии с требованиями статьи 177 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Судья Арбитражного суда  
Саратовской области

Н.С. Фугарова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 13.05.2020 11:54:41  
Кому выдана Фугарова Наталья Сергеевна